MANUÁL PRO PRONAJÍMATELE

Klíč k pronájmu bez zbytečných chyb



MAKLÉŘKA **LUCIE**

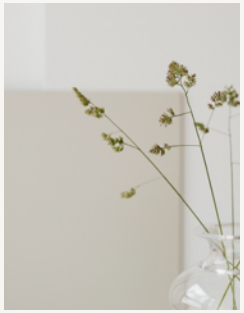
Ing. Lucie Onderčaninová

maklerkalucie.cz

V čem budete mít po přečtení jasno

Jak poznat platícího a slušného nájemce.
Jak uzavřít správně nájemní smlouvu.
Jak určit správně výši nájmu.
Kdy nevyhazovat zbytečně peníze a mnoho dalšího.





Obsah

2 Úvod
3 Je vůbec moje nemovitost vhodná na pronájem?
4 Jak nemovitost připravit
5 Jak určit výši nájmu
7 Jak nemovitost správně inzerovat
9 Jak vybrat nájemce
13 Uzavíráme nájemní smlouvu a předáváme nemovitost
16 První měsíce s novým nájemcem
17 Nemusíte na to být sami

Ing. Lucie Onderčaninová

Úvod

Pronajímání je jako jakákoliv jiná činnost. Když to umíme, funguje to a máme radost. Když to neumíme, máme jen problémy, dostáváme se do stresu a pravděpodobně utrpíme finanční újmu.

Pořídit si nemovitost a pronajímat ji patří k nejlepším investicím vůbec. Jednak nám nemovitost dlouhodobě drží hodnotu našich peněz a jednak je pro nás zdrojem pravidelného příjmu. Tak proč se to nenaučit?

Tento manuál pro pronajímatele shrnuje veškeré zásadní momenty pro bezproblémový pronájem nemovitosti.

Pojďme na to.



Je vůbec moje nemovitost vhodná na pronájem?

Obecně lze říci, že všechny nemovitosti jsou za určitých podmínek pronajatelné. Některé snáze a za lepší cenu, některé s obtížemi a za cenu nižší. Může nastat i specifická kombinace níže uvedených rizikových faktorů pronajímatelnosti nemovitosti, která způsobí, že je uvedená nemovitost krátkodobě a bez dalšího zásahu k pronájmu vlastně nevhodná. Pak musíme zvážit, zda dočasně ponecháme nemovitost prázdnou, např. v očekávání růstu trhu, nebo investujeme do změny účelu či užívání nemovitosti tak, abyste rizikové faktory eliminovali. Jsou dvě zásadní věci, které určují způsobilost nemovitosti k pronájmu:

V jaké lokalitě nemovitost máme, takové zájemce o pronájem budeme mít.

Ideální lokalita na pronájem je **oblast s dlouhodobě vysokou zaměstnaností.** Do takových oblastí se stěhují lidé za prací a logicky zde poptávají nájemní bydlení. Nájemce tak získáme velmi rychle a máme možnost výběru toho správného nájemce z vícera zájemců o pronájem. Naopak místa s vysokou nezaměstnaností trpí odlivem obyvatel. Nabídka volných bytů na pronájem je zde vysoká a navíc velká část zájemců o pronájem nemusí být solidní., Najít dlouhodobě platícího a slušného nájemce v takové lokalitě může být oříšek.

Ideální jsou malé byty.

Můžeme pronajímat domy, malé, střední nebo velké byty. Jak jsme zmínili, vše je pronajatelné, ale něco lépe, něco hůře. **V České republice není příliš v oblibě pronájem domů.** Nájemci domů jsou zpravidla rodiny, které spíše inklinují ke koupi domu než k pronájmu. Počet zájemců o domy na pronájem je tedy obecně méně. Navíc starosti s údržbou domu pro pronajímatele jsou větší než u bytů a rovněž efektivita pronájmu, tedy podíl ročního výnosu z pronájmu na pořizovací ceně domu, je nižší. Byty se všeobecně pronajímají rychleji. Velikost bytu výrazně ovlivňuje způsobilost bytu k pronájmu. Nájem je dočasné ubytování, většina nájemců jsou mladší lidé hledající startovní bydlení, tedy menší byty jsou hledanější než byty velké. Současně u malých bytů je nejvyšší výnos.

Jak nemovitost připravit

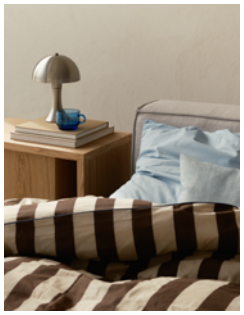
Zcela jistě musí být nemovitost na pronájem čistá (vymalovaná, uklizená, voňavá atp.) a funkční (žádné kapající kohoutky, nefungující světla či topení). Zda pronajímat po luxusní rekonstrukci, v dobrém či původním stavu, to je otázka kalkulace a záměru. Luxusní rekonstrukce se vyplatí jen v případech, pokud se jedná o lokalitu, kde o takový pronájem může být zájem, a nájemci jsou ochotni platit vysoké nájemné zohledňující náklady na rekonstrukci. Takových míst v ČR příliš není. Většina z potenciálních pronajímatelů tedy řeší dilema, zda nemovitost v původním stavu **opravit** (nová koupelna, nová kuchyňská linka, podlahy) **či pronajímat v původním stavu**. Platí, že solidnější zájemce o pronájem a zajímavější nájemné získáme za opravený byt. Oprava by však měla být realizována ekonomicky. Nájemce chce vždy platit co nejnižší nájemné, tedy jakákoliv nadstandardní oprava se nám v nájemném projeví jen částečně.

Používejme při opravách kvalitní materiály, nikoli však luxusní, provádějme především nutné opravy, a tak podobně. **Očekávaný standard vybavení** je vždy kuchyňská linka se spotřebiči a zařízení koupelny. Zbytek záleží na záměru. Plně vybavený byt je vyžadován jen u pronájmu cizincům nebo manažerům, kteří jsou v místě dočasně za prací. Dále může být také dobrý záměr levně vybavit byt pro studenty. U většiny pronájmu je pak výhodnější nevybavovat. Běžní nájemci mají část vlastního nábytku a samozřejmě ho budou chtít přivést a užívat (velmi často mají vlastní postel, gauč, atd.), a my pak budeme nuceni naše vybavení vystěhovat a skladovat. Byt vypadá na fotografiích inzerátu dokonce lépe, když je nevybaven nebo vybaven sporadicky. Pokud by se nějaký nájemce dožadoval vybavení po pronajímateli, je možné se dohodnout, přistoupit k vybavení bytu zachovalým nábytkem z druhé ruky apod.

Nemovitost na pronájem má být uklizená a funkční, vybavit stačí jen kuchyňskou linkou a koupelnovým zařízením.

Jak určit výši nájmu





Výše nájemného by měla být nastavena tak, aby byl o nemovitost přiměřený zájem, tak abychom měli po uveřejnění inzerce minimálně **3-5 žádostí o prohlídku týdně**. Samozřejmě záleží na lokalitě, která určuje množství potencionálních nájemců a tedy i žádostí o prohlídku nabízené nemovitosti. Můžeme však usoudit, že pokud je zájem výrazně vyšší, cena pronájmu je nastavena příliš nízko, je-li naopak zájem nulový, pak bychom měli jít s cenou nájmu co nejdříve dolů.

Existují pronajímatelé, kteří se snaží obsadit nemovitost za vyšší než reálné nájemné třeba půl roku, aniž by si uvědomovali, že za těch 6 měsíců jim uteklo nájemné plus náklady na služby. Pokud pak nájemník vydrží v bytě třeba jeden rok, pak výnos je poloviční než si přáli. Doporučuji se této chyby vyvarovat. Prozíravější je nastavit nájemné realisticky a mít možnost si nájemce vybírat. Pravděpodobnost, že nájemník pak vydrží dlouhodobě, bude platit a nemovitost nebude ničit, se přiblíží jistotě. „Chtít více“ v pronajímání se jednoduše může obrátit v „mít méně“.

Někdy se setkávám s názorem, že pronajímatel vyšší nájem nastavuje proto, aby o nemovitost neměli zájem lidé s nízkými příjmy, protože se u nich obává platební neschopnosti. Neopodstatněnost tohoto názoru dokládá problémovost nájemníků i u dražších nájmů. **Jediná obrana před problémy s nájemci je jejich prověření a výběr.**

Důležité je si uvědomit, že nájemci přemýšlí v kontextu celkové ceny, kterou za pronájem zaplatí, tedy včetně poplatků a energií. Mají rozpočet pro určitou velikost bytu, kategorii a lokalitu např. 15 000 Kč měsíčně, bez ohledu na to, zda budou platit 10 000 Kč nájemného + 5 000 Kč za energie a poplatky nebo 12 000 Kč nájemného + 3 000 Kč za energie a poplatky.

Při určování nájemného **je proto výhodné znát výši tohoto rozpočtu v dané lokalitě pro obdobné byty**. Čím nižší jsou provozní náklady spojené s užíváním bytu, který nabízíme k pronájmu, tím vyšší nájemné můžeme požadovat a tím je vyšší i náš výnos. Pomoci mohou nabídkové ceny na internetových portálech.

Zde inzerované ceny, včetně poplatků bývají velice blízko cenám reálným, protože pronájmy jsou opakovaná činnost, tedy inzerované nájemné odpovídá nájemnému, za které se nemovitost reálně pronajala už dříve.

Největší nabídkové portály na pronájem jsou:

- sreality.cz,
- bezrealitky.cz,
- reality.idnes.cz.

Jistě se zde objevují i předražené pronájmy. My si proto vybereme vzorek alespoň 5-10 inzerátů, kvalitativně, velikostně a lokalitou srovnatelných nemovitostí, jako je ta naše, vyloučíme ty na první pohled dražší či levnější, než je průměr, a ze zbývajících nabídek získáme představu o realizovatelné výši nájmu. Další možností je ověřit cenu nájmu v databázi realizovaných pronájmů. V místě působící realitní kancelář by měla být schopná Vám takovou analýzu připravit.

Podle nabídkových cen určím rozpočet nájemce a nastavím přiměřeně výši nájmu.

Při nízké či příliš vysoké odezvě cenu upravím na správnou úroveň.

Jak nemovitost správně inzerovat

V inzerátu se vyplatí podat informace věrně. Popsat nemovitost tak, **jak skutečně vypadá**. Budeme-li některé parametry zveličovat (např. z bytu v udržovaném stavu s dílčími opravami uděláme byt po rekonstrukci, nebo z bytu 1+1 uděláme byt 2+kk, z přízemí uděláme první patro a podobně), tak se nikdy nabídka nepotká s tou správnou poptávkou a obsazování bude pracnější a časově náročnější. Vydáváme-li byt 1+1 za 2+kk, protože si myslíme, že tak získáme snadněji nájemníka nebo dostaneme více na nájemném, budou nám na prohlídky chodit lidé, kteří budou mít zájem o byt 2+kk, a naše 1+1 si tedy nevyberou. Budeme pouze ztrácet čas a přicházet o peníze.

V inzerátu je **nejvyšší vypovídací schopnost přisuzována fotografiím**. Těm zájemci věnují největší pozornost. Máme možnost si najmout profesionála, který nám nemovitost vyfotí tak, že v konkurenci ostatních inzerátů naše fotografie budou zářit. Náklady na focení bytů dosahují cca 2 000 až 5 000 Kč.

Pokud nechceme investovat do profesionála, porozhlédněme se, zda existuje v našem okolí někdo, kdo má fotografování jako koníček, má kvalitní fotoaparát a dokáže udělat lepš fotky, než je běžné. Za uznání kamarádova umění a pozvání na pivo nebo sklenku vína nemovitost jistě s chutí nafotí. V inzerátu by se měly objevit fotografie všech pokojů, výhledy, chodba domu a domu zvenku. Dále určitě **vložte do inzerátu také půdorys bytu**.

Pokud ho nemáte, nemovitost si přeměřte a vytvořte sami, nakreslete ručně nebo existuje mnoho programů zdarma na vytváření půdorysů. Půdorys ukazuje dispozice bytu a ty jsou pro zájemce hned po ceně a lokalitě nejdůležitější vlastností nemovitosti, kterou při hledání posuzují.

Je několik cest, jak nemovitosti inzerovat. Nejjednodušší cestou a často jedinou používanou je **inzerce na internetu**. Z internetových portálů na pronájem fungují zejména následující:

1/ BEZREALITKY.CZ

Portál, kam vkládají své nabídky majitelé nemovitostí. Zde je vysoký ohlas (zejména ve velkých městech), ovšem ne všichni zájemci hledající na tomto portálu jsou solidní a musíme si zde tedy dávat větší pozor.

2/ REALITY.CZ & REALITY.IDNES.CZ

Portály, kde většinu inzerátů publikují realitní společnosti. Kvalita zájemců je v průměru vyšší. Chodí sem zájemci, kterým nevadí, že musí zaplatit provizi za zprostředkování realitní kanceláři, nemají tedy až tak hluboko do kapsy.

Často opomíjenou, ale **zaručeně fungující cestou, je inzerce v rámci lokality**, kde se nemovitost nachází. Většina zájemců o pronájem se totiž v místě již pohybuje. Zde je několik tipů:

- plachta na nemovitosti „k pronájmu“;
- inzerát na nástěnce v supermarketech;
- inzerát na nástěnce velkých zaměstnavatelů v místě;
- letáky u vstupu do obchodů nebo na dveřích domů;
- řádkový inzerát v místních novinách.

Internet je v dnešní době inzeráty přeplněn a pro mnohé zájemce málo přehledný. I v případě, že je naše nabídka kvalitně zpracovaná a cena nastavená správně, může se někdy stát, že zájemci naši nabídku přehlédnou. Lokální marketing tak může předčít ohlas z internetových nabídek.



Nemovitost
v inzerátu popíši
pravdivě.

Dám si záležet na
hezkých fotografiích.

Jak vybrat nájemce









Tady nám jde hlavně o to, aby nájemce řádně a včas platil, k nemovitosti se choval s péčí a neměl konflikty se svým okolím.

Toto jednání nám nezaručí nájemní smlouva, ale skutečný charakter nájemce, protože **problémoví lidé dohody prostě nedodržují**. Navíc v nájemním vztahu jako pronajímatelé takříkajíc taháme za kratší konec provazu. Nájem upravuje totiž do nejmenšího detailu ve všech důležitých aspektech občanský zákoník a ten se chová vůči nájemcům v mnoha ohledech ochranářsky na úkor práv pronajímatele.

JEDEN PŘÍKLAD ZA VŠECHNY

Nájemci můžeme dát výpověď z nájmu pouze, dluží-li nám částku ve výši minimálně 3 měsíčních nájmů a služeb. Jakmile dluh dosáhl této výše, má nájemce dalších 30 dní na předání nemovitosti. Jinými slovy - 4 měsíce musíme nájemce nechat v bytě bydlet zdarma. Pro tyto případy máme sice kauci, její běžná výše v ČR je však pouze 1-2 měsíční nájmy. Taková částka pokryje většinou náklady na opravu bytu po takovém problémovém nájemci. Jakékoliv ustanovení nájemní smlouvy, které je v rozporu s občanským zákoníkem, je neplatné. To, co lze v nájemní smlouvě upravit nad rámec občanského zákoníku je nepodstatné. Jedinou efektivní obranou proti špatným nájemcům je prověřování a výběr.

MAKLÉŘKA
LUCIE

5ti kroková prověrka

Na základě negativních zkušeností s nájemci jsem si pro sebe vypracovala pětikrokovou prověrku, kterou důsledně dodržuji. Než podepíši nájemní smlouvu na svůj byt nebo doporučím klientovi zájemce, chci mít kompletní obrázek. Možná si řeknete, že otázkami „lezete“ nájemcům do soukromí. Trošku ano, ale pořád je to málo, když porovnáme praxi v Německu, kde zájemci musejí vyplňovat několikastránkové dotazníky, dokládat výpis z účtu, pracovní smlouvu a doporučení od známých. Tedy pojďme na českou minimalistickou verzi prověřování nájemců.

1. JAK DLOUHO BYL NÁJEMCE V MINULÉM NÁJMU?
2. REFERENCE OD BÝVALÉHO PRONAJÍMATELE
3. JAKÉ MÁ NÁJEMCE ZAMĚSTNÁNÍ?
4. PROČ SE NÁJEMCE STĚHUJE?
5. PROVĚŘENÍ NÁJEMCE V REGISTRECH

1/ OTÁZKA NA DOBU V MINULÉM NÁJMU

V případě krátké doby minulého nájmu (1 rok a méně) je u takových zájemců vyšší pravděpodobnost, že ne vše bylo v pořádku. Pokud již mají za sebou několikaletý nájem, je pravděpodobnější, že i my v takovém zájemci nalezneme spolehlivého nájemce.

2/ VYŽÁDÁNÍ SI KONTAKTU NA BÝVALÉHO PRONAJÍMATELE

Solidní nájemce je ochoten a schopen kontakt poskytnout obratem. Nesolidní nájemce mlží, zpravidla kontakt nemá zrovna u sebe nebo poskytne číslo, které nikdo nezvedá s tím, že pan domácí je zrovna na dovolené a podobně.

3/ OTÁZKA NA PRÁCI

Preferujeme zájemce, kteří mají dlouhodobě stejné povolání a svoji kvalifikaci. Ukazuje to na jejich osobnostní stabilitu, která by se měla projevit i ve stabilitě nájmu. Rovněž tak můžeme zjistit přibližnou výši příjmů a posoudit přiměřenost k výši nájmu a tedy i schopnost nájemné dlouhodobě platit. Rizikoví jsou nájemci střídající povolání nebo s povoláním, kde není zaručen pravidelný příjem.

4/ OTÁZKA NA DŮVOD STĚHOVÁNÍ

Pokud důvody ke stěhování vypovídají o zralé úvaze a důkladném plánování, je pravděpodobnější, že zájemce setrvá v nájmu delší dobu a pravděpodobně nebude docházet k problémům. Naopak, pokud potenciální nájemce má potřebu unáhleně řešit svoji ad hoc nastalou životní situaci, měli bychom k dalším dohodám s ním přistupovat obezřetně.

Tedy preferujeme důvody jako:

- stěhování do místa za prací,
- sestěhování do společné domácnosti dlouholetého páru, který žil odděleně,
- stěhování z menší nemovitosti do větší,
- a podobně.

A naopak nepreferujeme důvody jako:

- náhlý rozchod manželů nebo párů,
- potřeba, co nejdřív najít nový nájem z údajného důvodu, že majitel chtěl nemovitost pro sebe nebo ji prodat,
- nucený prodej vlastní nemovitosti a podobně.

5/ PROVĚŘENÍ REGISTRŮ

Jakmile zájemce vypadá perspektivně a zároveň projevuje o nemovitost zájem, prověříme ho v registrech. K tomu nám stačí jeho jméno a datum narození. Nejpřesnější a cenově dostupný je **právní systém Sokordia iSpis** na adrese **ispis.cz/lustrace/**, kde za 32 Kč při platbě kartou systém prověří tyto rejstříky:

Bydlení
Ověření adresy, zda se nejedná o adresu ohlašovny/magistrátu obce, azylový dům či "ghetto" – adresu spadající do "nelukrativní oblasti".

Centrální evidence exekucí
Ověření ve veřejném seznamu exekucí fyzických a právnických osob, který je veden, provozován a spravován Exekutorskou komorou ČR, obdobně prověří i Centrálny register exekucií – Centrálny register exekúcií SR.

ISIR – Insolvenční registr a EvÚ
Zjištění, zda je osoba v insolvenci a obdobně prověří i Obchodný vestník SR.

ČÚZK
Rejstřík zjistí, zda osoba zadaná jménem, příjmením a datem narození (nebo přes IČ) má či nemá nemovitost a dále zjistí, zda není na nemovitý majetek uvalena exekuce.

Veřejný dlužník
Prohledá různé veřejné seznamy dlužníků. Zejména sem patří seznam dlužníků VZP, Zdravotní pojišťovny MV, osoby zveřejňované na úředních deskách exekutorských úřadů apod.

Pokud by měl v registrech zájemce jediný negativní záznam, nemovitost mu nepronajímejte, přestože by pro to měl několik polehčujících vysvětlení. Opakovaná zkušenost ukázala, že musíme být tvrdí, i když je to někdy pro nás i zájemce nepříjemné. Pětikroková prověrka nám poskytne celkový obrázek o zájemci a pokud vše sedí, pravděpodobnost problémovosti je malá. A pokud by se nějaký problém v průběhu nájmu ukázal, nebude zásadního charakteru.

Zjišťuji, posuzuji, prověřuji a aplikuji 5ti krokovou prověrku.

Uzavíráme nájemní smlouvu a předáváme nemovitost

Při pronájmu bytů a domů pro bydlení je nájemní vztah detailně upraven paragrafy 2202-2301 občanského zákoníku. Ve smlouvě nemůžeme jít do rozporu se zákonem. Opatření, která by pronajímatele chránila nad jeho rámec, například krátká výpovědní lhůta nebo pokuty, nejsou platná a u soudu by neobstála. Nájemní smlouva se tedy musí držet zákonného rámce a většina běžně dostupných vzorů s ním počítá. U družstevního bytu se neuzavírá nájemní, ale podnájemní smlouva, která umožňuje větší smluvní volnost. Nezapomeňme však na souhlas družstva s podnájmem. Zde je pár základních podmínek, které si při uzavírání nájemní smlouvy jako pronajímatel stanovujeme:

DOBA NÁJMU

Standardem v České republice je nájem na dobu určitou 1 roku s tím, že se při vzájemné spokojenosti nájemce a pronajímatele smlouva opakovaně rodlužuje. Určitě neuzavírejme nájemní smlouvu na dobu neurčitou, pokud k tomu nemáme zásadní důvod. Možnost ukončit takovou nájemní smlouvu ze strany pronajímatele je značně omezená.

VÝŠE JISTOTY (TZV. KAUCE)

Podle zákona můžeme po nájemci žádat kauci až do výše 6 měsíčních nájmů. Tato výše však není na trhu běžná a při jejím vyžadování bychom nájemce nesehnali. Běžně se kauce pohybuje od 1 do 2 měsíčních nájmů, naprosto výjimečně 3 měsíční nájmy.

ZÁLOHY ZA SLUŽBY

Při stanovování výše záloh za služby u pronájmu bytu můžeme vycházet z evidenčního listu, kde jsou zpravidla tyto položky:

- vodné stočné + odpady,
- úklid společných prostor,
- osvětlení společných prostor,
- výtah, teplá voda, topení,
- režijní fond, fond oprav,
- pojištění domu,
- správa,
- odměny SVJ nebo družstva.

Pronajímatelé často chybují následujícím způsobem – jednak zálohy jsou kromě velikosti bytu stanoveny také dle počtu osob, které v bytě bydlí. Tedy pokud vycházíme ve stanovení záloh z evidenčního listu, který je pro jednu osobu a v bytě budou bydlet dvě osoby, je potřeba si vyžádat upravený evidenční list a zálohy na služby přepočítat. Navíc tři položky z evidenčního listu nemůžeme nájemcům účtovat. Jedná se o:

- fond oprav
- pojištění domu
- odměny SVJ nebo družstva

Tyto náklady jsou spojené s vlastnictvím nemovitosti, nikoliv s jejím užíváním. V případě, že tyto položky jsou nájemcům účtovány ve službách, nájemce je oprávněn dožadovat se jejich vrácení!

PŘÍKLAD

Zjistili jsme srovnáním nabídkových cen, že celkový rozpočet nájemců na byt dané dispozice v dané lokalitě je:

celkový rozpočet	15 000 Kč/měsíc
energie (pro 2 osoby)	3 000 Kč/měsíc
zálohy dle evidenčního listu (pro 2 osoby)	4 500 Kč/měsíc
fond oprav, pojištění domu a odměny SVJ	1 500 Kč/měsíc
Nájemné tedy stanovíme na	12 000 Kč
+ zálohy za služby a energie	3 000 Kč

Uzavírám nájemní smlouvy na 1 rok, požaduji přiměřenou kauci a pečlivě stanovuji výši záloh za služby.

Obyvklé nejasnosti při předání

CO VŠECHNO OBSAHUJE PŘEDÁVACÍ PROTOKOL?

Při předání nemovitosti sepíšeme předávací protokol, kde budou zaznamenány veškeré stavy měřičů energií, vody a tepla. Také je vhodné stav nemovitosti **fotograficky zdokumentovat**. Předejdeme tak případným nesrovnalostem při ukončení nájmu. Zapíšeme počty předaných klíčů a podrobný soupis majetku, který v nemovitosti zůstává, je možné rovněž při předání rovnou podepsat formuláře na převod energií. Zálohy za služby vyúčtujeme v ročním intervalu, zpravidla v březnu až červnu, kdy dostáváme jako vlastníci vyúčtování za uplynulý rok.

MÁM ENERGIE PŘEHLÁSIT NEBO VYÚČTOVÁVAT?

Doporučuji energie **přehlašovat na nájemce**. Odpadne nám tím starost s jejich vyúčtováváním. Samozřejmě nyní padne častý argument, že když nájemce energie nebude platit, odpojí měřiče a jejich znovu připojení nás vyjde draho. Zaprvé, pokud zájemce o pronájem prověřujeme, pravděpodobnost, že by neplatil, je velmi malá. Dále znovu připojení může v konečném součtu vyjít levněji než několikaměsíční úhrada energií za neplatícího nájemce.

JAKÉ PLATBY, KDY A JAKÝM ZPŮSOBEM NÁJEMCE PLATÍ?

Běžnou praxí je platit **v hotovosti** při podpisu nájemní smlouvy a předání nemovitosti celou kauci, nájemné a zálohy za služby na nadcházející měsíc. Nájemné a zálohy za služby v dalších měsících se již běžně platí **převodem na účet**, splatnost nájemného je správně v měsíci (např. 5. den), za který se nájemné a zálohy za služby platí. Zákon nedovoluje požadovat po nájemníkovi nájemné předem, tedy v měsíci předcházejícím měsíci ve kterém byt užívá.

První týdny a měsíce s novým nájemcem





Vztahy a pravidla se tvoří nejjednodušeji při prvních setkáních a zkušenostech. Určitě máme od nájemců nějaká **očekávání**. Ta je potřeba sdělit okamžitě, nikoliv až se nájemce zabydlí, protože pak bychom jeho návyky těžce měnili. Stejně tak je důležité navodit s nájemcem **pozitivní vztah**. Za dlouhodobý pronájem nevděčíme pouze kvalitám dané nemovitosti a výši nájmu. Důležitou roli zde hraje také vztah s pronajímatelem. K nájemcům bychom měli přistupovat s respektem, důvěrou a příjemně. Naším bytostním zájmem je, aby nájemce v nemovitosti vydržel co možná nejdéle. Trend ukazuje, že dlouhodobě se v České republice bude zvyšovat poměr nájemního bydlení, trh nájemního bydlení se stane pružnějším a nájemce tak v případě nespokojenosti bude mít dostatek možností nevyhovující nemovitost nebo nefungující vztah s pronajímatelem opustit.

Chovejme se k nájemcům tak, jak bychom chtěli, aby se ostatní chovali k nám.

Nemusíte na to být sami

Zkušenosti, pravidla a pečlivě nastavený postup vám mohou výrazně pomoci. Přesto má své místo i osobní úsudek: při setkání se zájemcem vnímejte nejen předané informace, ale i to, zda vám komunikace dává smysl, zda zájemce drží slovo a je dochvilný při plánované schůzce a zda máte dost podkladů pro klidné rozhodnutí.

Přes všechna pravidla, která jsem načerpala léty zkušeností, je třeba dodat, že je to právě lidský instinkt, který pomáhá rozhodnout se pro toho správného nájemníka. Váš nájemník by vám měl „sedět“.

A ano - i svého nájemníka může mít rádi!

Pokud nechcete řešit pronájem sami, ozvěte se mi. Ráda vám pomůžu projít celý proces od prvního rozhodnutí až po předání klíčů.

Ing. Lucie Ondrečaninová

MAKLÉŘKA **LUCIE**



maklerkalucie.cz

+420 724 509 868

Centrum Spirála
Pěší 191
257 41, Týnec nad Sázavou