

Jak na pronájem bytu, aby z toho nebyla noční můra

<https://www.adol.cz/blog-jak-na-pronajem-bytu-aby-z-toho-nebyla-nocni-mura/>



Pronájem bytu je vždy záležitostí dvou stran. Na jedné straně je majitel bytu, který chce většinou dlouhodobého, ale hlavně slušného a řádně placícího nájemníka. Aby nebyl byt prázdný a neutíkal tak možný příjem, mnoho vlastníků bytů chce honem rychle někoho najít. Na druhé straně stojí obrovská fronta lidí, kteří chtějí bydlet a jsou frustrovaní z nedostatečné nabídky nemovitostí. Poptávka v současné době převyšuje nabídku a ceny mnohde rostou. Bohužel jsou v

tomto davu lidí, kteří představy majitele splňují a pak ti, kteří nemusí být bonitní, seriózní nebo nemají čistý záměr. Bohužel nikdo z těchto lidí to nemá napsáno na čele. Jak na pronájem vlastního bytu, aby se z toho nestala vaše noční můra?

Já jsem nemovitosti až na výjimky nikdy nepronajímал a vždy spíše spekoval na levný nákup a následný prodej za vyšší cenu. Nicméně si asi dovedete představit bezmoc mého známého, jehož smutný příběh s pronájemem bytu vám chci přiblížit. Jeho rodina vlastní byt na severu Moravy a protože byl po úmrtí babičky prázdný, rozhodli se byt pronajmout. Inzerát zveřejnili na sociálních sítích a během pár dnů přišla první zájemkyně. Strašně spěchala a že se jí byt líbí. Složila kauci ve výši jednoho nájmu, podepsala smlouvu a vše vypadalo v pořádku. Bohužel třetí měsíc již nájem nezaplatila. Několik měsíců byli majitelé shovívaví a přijímali různé výmluvy s vírou, že se vše napraví. Nenapravilo. Ukázalo se, že má dotyčná osoba exekuce a majitelé nevědí, jak ji z bytu dostat. Vše se bude řešit nyní přes soudy a to určitě zabere řadu měsíců.

Vystrašil jsem vás? To nebylo účelem tohoto příběhu. Bohužel je to typický příklad, kdy pronajímatelé nedodržují určitá pravidla při výběru nájemníků. Většinu těchto problémů lze předejít, ale zabere to určitý čas a stojí to nějaké peníze. A jak to vím? Za posledních 10 měsíců, co natáčím rozhovory pro náš [Youtube kanál](#), jsem mluvil se zkušenými investory a znalci na nájemní bydlení. V tomto článku bych proto rád shrnul pár základních pravidel, které tito investoři dodržují a vyplácí se jim to.

Pozdě bycha honit

Jako jeden z klíčových problémů vidím **podcenění celého procesu pronajímání již na počátku**. Ať už při přípravě nájemních smluv, tak při výběru vhodného nájemce. Mnoho pronajímatelů využívá vzory smluv stažených z internetu. Nemám vůbec nic proti vzorům,

ale vždy byste si měli ověřit, z jakého zdroje smlouva pochází a zejména kdy a za jakých platných zákonů byla vytvořena a na internet publikována. Legislativa se neustále vyvíjí a tak i smlouvy musí odpovídat aktuálním zákonům. S některými historickými ustanoveními můžete totiž narazit. Proto **si nechte smlouvu připravit nebo zkontrolovat jednou za čas právníkem**. Z praxe vím, že mnoho vlastníků řeší "špatnou kvalitu" smlouvy až při prvních problémech.

Stejně je tomu i s výběrem nájemníků. Můžete pronajímat byt 10 let a doposud jste měli vždy štěstí, ale to se může změnit. Dnes máme mnoho informačních zdrojů, které lze k ověření bonity a solidnosti zájemce o bydlení snadno a mnohdy zdarma využít. Stačí jen chtít, vědět kam se podívat a případně utratit pár desítek/set korun. Nespolehejte proto na první dojem a nenechte se pod tíhou okamžiku (z toho, že vám utíkají tisíce z prázdného bytu) navést do problémů. Zde určitě platí pravidlo: "pozdě bycha honit".

Prověření zájemců o pronájem bytu

Na toto téma jsem natočil minimálně dva zajímavé rozhovory a to jak s **Michalem Pazderou z Justa** (video: [Jak vybrat správného nájemce](#)), tak i s **Pavlem Řehulkou** (video: [Jak kupovat a pronajímat byty](#)). Oba se shodují na tom, že k prvotnímu prověření **mohou pomoci například sociální sítě**. Z veřejných profilů na Facebooku můžete například zjistit to, jak daný zájemce vypadá, jak se vyjadřuje, jak komunikuje vůči svému okolí, co má rád, apod. Například chovat v bytě psa nájemníkovi zakázat nemůžete, ale pokud na sociálních sítích uvidíte, že má 2 pitbuly...?!

Dalším užitečným nástrojem na prověření bonity budoucího nájemníka, může být i **Centrální evidence exekucí** nebo **Insolvenční rejstřík**. Nemusíte vždy zjišťovat kolik přesně člověk dluží, ale existence dluhu ledacos napoví. Navíc to, že má člověk exekuci, nemusí být jednoznačně důvodem pro odmítnutí. Je mnoho lidí, kteří mohou mít exekuci kvůli zanedbatelné částce apod.

Dalším bodem mohou být **reference od zaměstnavatele nebo předchozího pronajímatele**. To je cesta složitější a ne každý zájemce o byt bude ochotný vám takové informace poskytnout.

Kontrola plateb, nemovitosti a spotřeby energií

Pokud jste již nájemníka vybrali a máte uzavřenou dobrou nájemní smlouvu, tak jste stále na začátku celého "obchodního vztahu". Jak upozorňuje Pavel Řehulka, **lidé k pronajímání nepřístupují jako k podnikání** a to je škoda. To jak od počátku k nájemníkovi přistupujete a jak mu dáváte najevo to, že vám na nemovitosti záleží, se vám může pozitivně v budoucnu vrátit. **Mnoho pronajímatelů** nemá správně nastavené procesy a tak **si často nevšimnou, že například přišel nájem se zpožděním**. Pokud okamžitě nebudete s nájemníkem komunikovat a trvat na dodržování vaší dohody, může nájemník cítit, že pro vás nájem není tak důležitý atd.

Kromě kontroly plateb, byste neměli zapomínat ani na kontrolu nemovitosti samotné. **Minimálně jednou za 3-6 měsíců byste měli byt navštívit**. Máte na to právo. Kromě toho, že uvidíte jak se nájemník o vaši nemovitost stará, máte ideální příležitost ověřit například stavy měřidel energií. Jak uvádí i další investorka **Nela**

Kubasová z **Realitního shakeru** ([Jak začít investovat do nemovitostí](#)), vyhnete se tím nepříjemnému zjištění, že vybrané zálohy na energie nestačí na pokrytí plateb. Navíc kontrolou můžete odhalit, že v bytě žije více lidí a můžete tak v průběhu roku zálohy navýšit.

Pronájem bytu je o statistice a číslech

Budete asi souhlasit s lidmi, kteří investiční nemovitosti dlouhodobě pronajímají, když říkají, že pronajímání je o číslech a statistice. Úspěšnost pronajímání stojí nejen na výši stanoveného nájmu, ale také na pořizovací ceně investice, míře obsazenosti a právě na výši nedobytných pohledávek. Pokud jsem vás snad úvodním příběhem nebo seznamem věcí, které byste měli dodržovat, od pronajímání odradil, ještě chvíli vydržte. Další zajímavý rozhovor totiž na našem blogu vyjde hned toto pondělí 2.9.2019. (Po zveřejnění zde najdete odkaz).

Podánilo se mi pro vás **získat rozhovor s člověkem, kterému je dnes 30 let** a investiční nemovitosti **začal nakupovat v roce 2012 s jedním milionem** korun na účtu. V tuto chvíli **vlastní 63 investičních bytů na severu Čech**. Byty pronajímá nejprve sám, ale dnes už má svého správce, který mu pomáhá. Za těch zhruba sedm let nasbíral mnoho zkušeností a byl jsem zvědavý zejména na problémy s pořizováním bytů na úvěr, na zkušenosti s nájemníky a se správou tak velkého portfolia. V rozhovoru najdete tak mnoho konkrétních čísel a zkušeností z praxe.

Statistika je zvláštní v tom, že i když máme kolem sebe mnoho odstrašujících příběhů tak zjistíte, že **všechno jde. Bez velkých peněz, s nadšením, lidským přístupem, ale s pevnými pravidly**. Budu rád za případné komentáře a vaše zkušenosti, které můžete již od pondělí připojit k novému rozhovoru na našem [Youtube kanálu "Adol Monitor"](#).