

Jak získat kvalitní pronájem bytu

v době přetlaku nájemníků



A ten výhled!



Někdo byt získá lehce, jiný často ostrouhá.

Proces výběru nájemníků je součástí našich služeb a proto o něm víme vše. Můžeme se tak s vámi podělit o několik tipů, které se jinde nedozvíte.

Díky této brožuře se stanete tím nejlepším zájemcem o pronájem bytu. Budete bydlet s klidem a tam, kde se vám líbí nejvíce.

NEŽ ZAČNEME, POJĎME SI ŘÍCT,

KDO JE KDO

Už brzy si ukážeme, jak obstát na trhu a být zrovna tím, kdo získal to či ono skvělé bydlení. Nejdříve si ale pojďme udělat přehled v tom, kdo vlastně jsme.

ZÁJEMCE O PRONÁJEM

To jste vy, budoucí nájemníci. Aktuálně hledáte byt k pronájmu a snažíte se získat ten, který vám nejlépe vyhovuje, navíc za co nejlepších podmínek. Vybíráte z několika desítek či stovek nemovitostí, které se na nájemním trhu nabízejí. Máte představu o jeho velikosti, lokalitě, stavu, vybavení a ceně. Také víte, na jakých faktorech vám naopak nesejde. Reagujete jen na ty nabídky, které rámcově splňují vaši představu. Na prohlídku jdete jen na byt, o který máte zájem. Zcela logicky nereagujete a nechodíte na prohlídky nemovitostí, které vás nezajímají, protože nejsou dost velké nebo naopak jsou zbytečně velké, drahé, ve špatném stavu a podobně. Abychom to zkrátili: když na nějakou nemovitost reagujete a chcete jít nebo jdete na prohlídku, tak o té

nemovitosti víte přesně to, co potřebujete, abyste se rozhodli, že se jí budete dále zabývat. To je dost zásadní věc, ke které se ještě vrátíme.

REALITNÍ KANCELÁŘ či REALITNÍ MAKLEŘ

Nabízí nemovitost, ale nevlastní ji. Pracují se zadáním, které jim dal majitel nemovitosti – budoucí pronajímatel. A jak to zadání zpravidla zní? Pronajmout byt někomu, kdo bude bezproblémový, bude řádně platit a obecně s ním nebudou problémy. Realitní makleř má na starost vytvořit atraktivní nabídku, načerpat informace o zájemcích, vyhodnotit je a některé z nich doporučit majiteli. S realitním makleřem budete o všem jednat a když to dobře dopadne, tak s ním i vyřizovat nájemní smlouvu a další

potřebné náležitosti. Je proto rovnocenným partnerem na vaší cestě k nájemnímu bydlení.

PRONAJÍMATEL

Většinou fyzická osoba a tak jako vy, člověk z masa a kostí. Vlastní nemovitost a sám ji nevyužívá. Možná proto, že s rodinou již bydlí ve větším, nebo proto, že byt koupil jako investiční záměr. Tak jako tak, nemovitost je pro něj vysoce ceněný majetek. Přestože se majitel těší výnosům z nájemného, i tak svůj drahocenný byt

svěřuje do rukou cizích lidí a má z toho přirozené obavy – a ruku na srdce, kdo z nás by je neměl? Co když nájemník byt zdemoluje, bude obtěžovat sousedy nebo nebude platit včas nájemné? Co když se za dva měsíce bude chtít opět stěhovat? Pomozte mu s jeho obavami tím, že je rozptýlíte hned na začátku a ještě tím získáte značnou výhodu oproti ostatním zájemcům. Co kdybyste tedy v první reakci na nabídku pronájmu o sobě něco napsali?



TAK POJĎME NA TO!

Teď si ukážeme způsoby, jak v konkurenci obstát a získat bydlení, po jakém toužíte.



JE TO VÝBĚROVÉ ŘÍZENÍ

Zájemci o nájemní bydlení mají často představu, že jsou jedinou možnou volbou pronajímatele. Takové však musíme zklamat. Situace na trhu s nemovitostmi je nakloněná majitelům a vzniká přetlak zájemců o nájemní bydlení. Zejména pak v Praze, v Brně a ve větších městech obecně mají majitelé možnost vybrat si svého nájemce dle svého gusta, podobně, jako když firma nabírá zaměstnance v době vysoké nezaměstnanosti.

A tak se na to musíte připravit. Nelze čekat, že máte byt v kapse jen proto, že jste ochotní platit každý měsíc nájemné. Majitel nadto očekává, že nájemce byt svým bydlením nezničí, že nevytvoří konflikty se sousedy, a že bude nájemné bez výjimky platit v dohodnuté výši a včas.

V jednání s makléřem, potažmo pronajímatelem proto vystupujte seriózně. Není na škodu se na prohlídku slušně obléci, dorazit včas a připravit se odpovídat na otázky.

OTÁZKY, NA KTERÉ SE POKAŽDÉ PTÁME:

- 1) Kolik osob by v bytě bydlelo?
- 2) O koho by se jednalo?
- 3) Jsou všechny dospělé osoby zaměstnány či studují, případně kde pracují a co dělají?
- 4) Jedná se o kuřáky či nekuřáky?
- 5) Jak dlouho byste byt chtěli obývat?
- 6) Kdy byste se mohli nastěhovat?
- 7) Jste-li cizinci, máte trvalý pobyt?
- 8) Jsou na Vás vedeny nějaké exekuce?
- 9) Máte nějaké domácí mazlíčky?

2

ŘEKNĚTE NĚCO O SOBĚ

První dojem uděláte jen jednou. Nepodceňte ho a myslete na to už při prvním e-mailu. Obloukem se vyhněte přednastaveným odpovědím realitních portálů, protože tím z řady určitě nevystoupíte.

Lepší je, když první e-mail napíšete vlastními slovy. A ještě lepší pak je, když do něj rovnou napíšete i informace o sobě, představíte se a odpovíte tak zhruba na otázky z předchozí stránky. Nemusíte se stydět, stejně bychom se vás na to ptali. Každý majitel chce přeci vědět, kdo jsou lidé bydlicí v jeho bytě.

Například s takovýmto e-mailem se nemůže stát, že by se vám majitel nebo makléř neozval.

Nová zpráva

Komu: makler@team-rm.cz Cc Bcc

Předmět: Zájem o pronájem bytu 2+kk Smíchov

Dobrý den,

měli bychom opravdu velký zájem o dlouhodobý pronájem nabízeného bytu 2+kk v ulici Vltavská a jeho prohlídku. Něco málo o nás: Jsme bezdětný pár, já 34 let, partnerka 30 let, oba dva máme vystudovanou Vysokou školu báňskou, titul Ing. Momentálně bydlíme v Ostravě, ale stěhujeme se za prací do Prahy s nástupem 1.2.2020. V Ostravě máme byt v osobním vlastnictví, který budeme také pronajímat. Máme 2 čistotné kočky, které jsou zvyklé žít v bytě, nic neničí. Byt bychom potřebovali nejpozději od začátku února. Já nastupuji od února jako IT developer ve společnosti sídlící na Andělu, manželka pak jako účetní na Albertově. Vzhledem k tomu, že máme díky přímé tramvajové lince od domu dobrou dopravní dostupnost do práce, měli bychom zájem právě o Váš byt. V Praze jsme od pondělí do úterý (14-15.1.) nebo dle domluvy. Kontaktujte mě prosím na čísle +420 777 123 456 nebo na tomto emailu a můžeme se domluvit na času prohlídky.

Předem děkuji za odpověď a přeji hezký den,
Jan Zájemce

Odeslat

Ano, přesně toto chceme vědět. Přitom na sebe neprozrazujete nic příliš citlivého. Reálně se o vás ví, že je vám okolo 30 let, stěhujete se za prací, máte 2 kočky a z bytu to máte kousek do práce. To je mimochodem další výhoda: můžeme předpokládat, že se nebudete chtít za dva měsíce stěhovat, protože vás už nebaví dojíždění. Zní to logicky, že? Divili byste se ale, jak málo zájemců tyto informace dopředu poskytne. Přitom si tím lze zajistit přednostní termín prohlídky – a to už je přece napůl vyhráno!

Rozhodně se nevyplatí o sobě lhát. Nestydte se za to, kým jste. Přece nikdo nejsme dokonalí a každý má nějaký svůj unikátní životní příběh. Na otázky uvedené o pár stran zpět ani nelze odpovědět špatně. Tedy, za žádnou potenciální odpověď nebudete vyřazeni, protože se vše posuzuje jako celek.

Pro pronajímatele je lepší vědět, že máte tři psy, než nevědět, zda nějaké máte. Můžete se pak s pronajímatelem dohodnout třeba na dvojité jistotě, tedy kauci. Rozhodně je to lepší, než se tvářit, že neexistují a pak se s pronajímatelem

potkat při venčení. Pronajímatel vám podle občanského zákoníku nemůže držbu zvířat zakázat, avšak věřte, že pokud ji zatajíte a pronajímatel ji zjistí, téměř na 100 % vám nájemní smlouvu neprodlouží. Asi už chápete, že v tomto vztahu je na prvním místě vždy vzájemná důvěra.

Abychom nezapomněli, důležitá je samozřejmě i forma. Naznačí, jaká je s vámi komunikace a co čekat při dlouhodobém vztahu, jímž pronájem je. Dávejte si pozor na základní gramatiku, neudělejte překlep ve jméně adresáta a na konci se slušně rozlučte. Nic náročného, jen běžné znaky e-mailové komunikace.

Mimochodem! Když o sobě napíšete nějaké informace a stejně to nepomůže, nevádí. Díky tomu jste se vyhnuli zbytečným prohlídkám nemovitostí, kde nesplňujete základní představu pronajímatele a ušetříte si čas, který využijete na výběr a prohlídku jiného vhodného bytu.



3

CHRAŇTE SE SMLOUVOU

Ale nebojte, není to jen o tom, jak se zalíbit pronajímatelům. Pokud chcete bydlet v nájemním bytě s radostí a klidem, i vy si musíte vybírat.

Úplně špatnou volbou je bydlení bez smlouvy. Nemáte-li totiž podepsanou nájemní smlouvu, nemáte jistotu vůbec ničeho. Nejste chráněni ani před náhlým vystěhováním, třeba proto, že majitel nemovitost prodá nebo pro případ pojistných událostí.

Vždycky proto trvejte na sepsání smlouvy. Nebojte, ochrannou ruku nad vámi drží občanský zákoník. Ten přesně definuje, jak by nájemní smlouva měla vypadat, co v ní sjednat lze a co nikoliv. Pokud si tedy v nájemní smlouvě pronajímatel s nájemcem sjednají něco, co občanský zákoník definuje jinak nebo přímo vylučuje,

pak se na takto špatně sjednané ustanovení pohlíží jako na neplatné, a to zpravidla znamená ve váš, tedy nájemcův, prospěch, jakkoli si to pronajímatelé často neuvědomují.



4

REALITKA JISTÍ OBĚ STRANY

To, jak a kde budete bydlet, je důležitá součást vašeho života. Pronájem bytu stojí spoustu peněz a když se něco nepovede, může z toho pak pěkně bolet hlava. A nejen vás, ale i pronajímatele. Realitní kanceláře jsou tu od toho, aby takové situace nenastávaly. Právě ony nastavují vztah mezi pronajímatelem a nájemcem tak, aby si obě strany ušetřily starosti a předešly zbytečným problémům.

Část nabídky nájemních bytů lze nalézt na různých bezrealitkových serverech. Hledání nájemního bydlení zde ale přináší řadu nevýhod. Téměř každý pronajímatel má totiž na začátku pár nereálných představ, které neodpovídají buď tomu, co je na trhu běžné nebo zákonem předepsané. Majitelé také často nemají ani kvalifikovaný úsudek nad výší nájemného a ceny tak neodpovídají stavu bytů.

Realitní kancelář vám proto ušetří hromadu času a nervů. Ve chvíli, kdy



kontaktujete realitku, je vysoce pravděpodobné, že tyhle „bludy“ už majiteli někdo vyvrátil za vás.

Navíc, i vy máte nárok na to, aby s vámi bylo komunikováno na úrovni. Majitelé zpravidla nemají čas vyřizovat všechny žádosti o prohlídku, a tak mnohdy ani neodpovídají, a když ano, tak po mnoha dnech čekání napíší, že je byt obsazený. Pro realitního makléře jde o práci, které se věnuje každý den naplno a má na ni čas, na rozdíl od majitelů bytu, kteří mají pochopitelně spoustu jiných starostí a vlastní práci.

A JSME NA KONCI!

Jsme rádi, že jste brožuru dočetli až sem. V Teamu realitních makléřů máme rádi šťastné konce, tak doufáme, že se jeden takový povede i vám a budete bydlet tak, jak jste si vysnili.

P.S. NÁJEMCŮM

Byty, které jsou nabízeny realitními kanceláři bývají většinou oceněny přesně tak, aby výše požadovaného nájemného odpovídala stavu bytu. Můžete si být jisti, že vše proběhne přesně tak, jak má – bude uzavřena platná a správně sepsaná nájemní smlouva a při předání bytu bude sepsán řádný předávací protokol. Pro nás je to standard, vy to ale musíte vyžadovat i kdekoliv jinde.

P.S. PRONAJÍMATELŮM

Nenechte se připravit o své výnosy podsazenou cenou, dlouhým čekáním na nájemce nebo jejich fluktuací. My jsme tu od toho, abychom realitnímu trhu rozuměli za vás. Pomůžeme Vám z Vaší nemovitosti udělat produkt, který bude žádaný kvalitními nájemníky.



Tato brožura je majetkem společnosti TEAM realitních makléřů s.r.o., IČ: 0653779 a je chráněna autorským zákonem. Kopírování a šíření celých nebo částečných textů či fotografií je v jakékoliv podobě bez uvedení zdroje TEAM realitních makléřů s.r.o. zakázáno.

CO TEĎ?

TEĎ UŽ VÍTE, JAK NA TO A MŮŽETE SE VYDAT NA CESTU ZA VAŠÍM VYTOUŽENÝM BYDLENÍM.

- 1) Stanovte si parametry, které jsou pro váš výběr určující.
- 2) Vytřídte z realitních portálů ty nabídky, které parametrům odpovídají a o než máte skutečný zájem.
- 3) Napište průvodní e-mail, kde představíte sebe a své záměry. Nezapomeňte, že některé části textu mohou vycházet ze specifikace konkrétního bytu.
- 4) Na prohlídku přijďte včas a vystupujte tak, abyste vzbudili dobrý dojem.
- 5) Podepište s makléřem nebo pronajímatelem nájemní smlouvu.
- 6) Zdá se, že vše klaplo a za chvíli bydlíte.



+420 728 553 145
info@team-rm.cz
Slezská 1357/1, Praha 2- Vinohrady
team-rm.cz





Z PRÉMIOVÝCH REALITNÍCH SLUŽEB DĚLÁME STANDARD

Jsme tu, abychom ukázali, jak vypadají skvělé realitní služby. Maximalizujeme výnos z nemovitostí našich klientů a staráme se o ně naším přístupem Care 360°.