

## **Pronajímat byt může být díky službám externích firem bez starostí. Vyberou nájemce, řeší opravy, obstarají i schůze vlastníků**

Výhodné úrokové sazby hypotečních úvěrů v posledních pár letech spustily vlnu nákupu investičních bytů. Ne každý investor má ale čas nebo trpělivost vybírat nájemce, řešit údržbu, případné opravy či chodit na schůze vlastníků bytových jednotek. Všechny tyto starosti mohou za drobné investory převzít externí firmy. Zájem o jejich služby v posledních letech roste.

"U správy nemovitostí zaznamenáváme meziroční nárůst počtu klientů z řad jednotlivců – majitelů jednoho až dvou bytů – o 30 procent," říká Antonín Gavenda, vedoucí správy nemovitostí ve společnosti Svoboda & Williams. Tato realitní kancelář nabízí zmíněné služby už od roku 2011 a využít je mohou i společenství vlastníků.

Podle Gavendy vyjde poplatek za službu drobného investora na šest až osm procent z čistého nájemného v závislosti na tom, kolik nemovitostí vlastní. "Developeři nám běžně předávají kontakty na majitele jednotek, kteří mají zájem o správu nebo pronájem své nemovitosti," doplňuje Gavenda. Patří mezi ně například pražská developerská a stavební skupina Trigema.

**Od listopadu začíná zmíněné služby nabízet firma JRD prostřednictvím externí firmy Bohemian Estates. JRD její služby prý několik měsíců testovala.**

"V posledních letech jsme zaznamenali významný nárůst malých a středních investorů, kteří kupují naše byty z důvodu dlouhodobého pronájmu," popisuje Pavel Krumpár, obchodní a marketingový ředitel JRD.

"Podíl investičních bytů na celkových prodejkách dosahuje 30 procent," dodává.

Zájemci mohou využít služby garantovaného nájmu. To znamená, že vlastníkovu bytu chodí na účet příjem z pronájmu i po dobu, kdy je jeho byt nepronajatý nebo nájemníci neplatí, a ošetřené je i případné poničení nemovitosti. Za tuto službu zájemce zaplatí 15 procent z dohodnutého tržního nájemného, přičemž smlouvy se uzavírají na dva roky s možností jejich prodloužení.

"Náš partner si byt od majitele bytu pronajme, dále jej pronajímá prověřeným podnájemníkům a zajišťuje opravy, vyúčtování a veškerou administrativu s tím související," říká Krumpár.

Nájemné garantuje po celou dobu trvání nájemní smlouvy také služba Ideální nájemce. Ta je na trhu třetím rokem a zájem o ni roste. "Každý rok rosteme v řádu stovek procent," říká ředitel Tomáš Brychta. Ideální nájemce je součástí společnosti Ulovdomov.cz, jež provozuje jeden z největších tuzemských inzertních portálů na pronájmy a službu Prověřování rizikovosti osob.

Od léta odkazuje své klienty na tuto společnost developer Central Group. Ideální nájemce podobně jako Bohemian Estates si pronajímá byty od majitelů a stará se o ně "od A do Z". Za službu si rovněž účtuje 15 procent z tržní ceny nájemného bez poplatků za služby.

"Pracujeme s malou marží a potřebujeme mít co největší portfolio bytů, které si mezi sebou rozdělí riziko," vysvětluje Brychta. To už 679 bytů podle něj splňuje. "Každý byt tak přispívá svojí trochou do mlýna na riziko neplatičů, neobsazenosti, poničení bytů, správu a podobně," říká Brychta. Službu Ideální nájemce využívají typicky majitelé, kteří mají jeden až pět bytů.

Zmíněná společnost nabízí své služby v Praze a v Brně. V jiných městech mohou investoři využít například M&M Reality, jež svými pobočkami pokrývá celou republiku. Firma službu nabízí asi rok a účtuje si za ni okolo pěti procent z měsíčního nájemného, ovšem včetně poplatků, a jen pokud nájem je od deseti tisíc měsíčně, jinak stojí více. M&M Reality ale nenabízí garantovaný nájem. "Procento klientů, kteří tuto službu využívají, je zatím nízké, ale máme od nich velmi dobré zpětné vazby," říká Jan Martina ze společnosti M&M Reality.

<https://byznys.ihned.cz/c1-66303410-pronajimat-byt-muze-byt-diky-sluzbam-externich-firem-bezstarostna-zalezitost-vyberou-najemce-resi-opravy-obstaraji-i-schuze-vlastniku>