

Pronajímání bytu vás ročně stojí 60 hodin času

S pronajímáním bytu souvisí spousta pravidelných i nárazových činností. Většinu pravděpodobně považujete za natolik samozřejmou, že o nich vůbec nepřemýšlíte. Zamysleli jste se ale někdy, kolik času starostmi kolem pronajímání skutečně strávíte? Průměrně je to 60 hodin ročně. Pro představu, 60 hodin je pracovní týden a půl. Tedy vlastně týden a půl dovolené. Jen si představte, kde všude byste mohli jet.

Náklady spojené se změnou nájemníka

Inzerce pronajímaného bytu

2,7 h

stojí času

Abyste byt dobře pronajali, je třeba jej hezky nafotit, popsat, zadat na inzertní portály a zjistit správnou výši nájemného.

Pronajmout byt průměrně trvá 14 dní až měsíc. S nekvalitním inzerátem se tato doba výrazně prodlužuje, případně byt pronajmete za méně peněz.

Vybírání nájemníka

12 h

stojí času

Tolik času vám zabere vyřizování e-mailů, telefonátů a prohlídky bytu včetně cest na ně.

Pokud podceníte výběr nájemníka, máte 20% šanci, že si do bytu nastěhujete neplatiče a přijdete během roku o několik nájmů.

Předání bytu

3,3 h

stojí času

Příprava předávacího protokolu, jeho úpravy, kontrola stavu měřáků energií a předání klíčů.

Mezery v předávacím protokolu vás mohou stát tisíce korun ročně na nezaplacených energiích nebo poškozeném vybavení.

Pravidelné náklady

Kontrola plateb, upomínky

3 h

stojí času

Kontrola účtu a případné upomínání nájemníků, že platba nepřišla. I když k tomu dojde omylem, zabere vám to čas.

80 % pronajímatelů se setkala s opožděním platby. Je velké riziko, že mezi nimi budete i vy.

Účtování energií a vody

10 h

stojí času

Rozúčtování energií mezi střídající se nájemníky zabere hodiny času. Počítejte i s mimořádným vyúčtováním, revizí evidenčního listu a službami v domě.

Bez řádné kontroly a vyúčtování hrozí, že náklady na energie zůstanou na vás.

Řešení drobných oprav

12 h

stojí času

Protékající záchod, nefunkční zásuvka či zalomený klíč. To vše musíte jako pronajímatel řešit.

Jakoukoliv opravu je třeba řešit co nejdříve, jinak se může výrazně prodražit. V krajním případě může být byt neobývatelný a vy přijdete o nájemné.

Pravidelné kontroly bytu

6 h

stojí času

Byt je majetek v hodnotě několika milionů korun, tak je vhodné vědět, v jakém je stavu. Zpravidla jej kontrolujete dvakrát až třikrát ročně.

Co když se do bytu nastěhuje více osob, než je povoleno, zvířata, která si nepřejete, nebo nájemníci poškodí vybavení bytu?

Plynové revize

2 h

stojí času

Plynová revize vás jednou ročně nemine a na nájemníka ji bohužel hodit nelze.

Nechcete riskovat únik plynu.

Sousedé a opravy domu

2 h

stojí času

Čas od času musíte řešit opravy či zařízení ve společných prostorech domu.

Kvalita společných prostor přispívá k celkovému dojmu z bytu a potenciálně zvyšuje jeho cenu.

Náklady spojené s odchodem nájemníka

Převzetí bytu při odchodu nájemníka

5 h

stojí času

Kontrola všech měřáků, spotřebičů, nábytku, úklidu, mimořádné vyúčtování, tvorba a revize předávacího protokolu a předání klíčů, vrácení jistoty.

Podcenění opět může vést k tomu, že přijdete o peníze na energiích nebo budete muset řešit opravu či výměnu poškozeného vybavení.

Úklid

2 h

stojí času

Ať už si úklid zajišťujete vlastní silou či využijete služeb firmy, mezi jednotlivými nájemníky je potřeba byt téměř vždy důkladně uklidit.

Neuklizený byt dělá na zájemce hodně špatný dojem. Jeho pronajmutí vám bude trvat výrazně déle.



