

UlovDomov.cz

PRŮVODCE NÁJEMNÍKA

Lovím si svůj domov



UlovDomov.cz

Náš průvodce vás dokonale připraví na hledání bytu. Rozhodli jste se bydlet v pronájmu, ale nemáte představu, co vše vás přesně čeká? Poradíme vám od začátku až do konce. Najdete zde tipy a praktické rady, aby pro vás byl lov nového domova pohodový a bezstarostný.

Nemělo by vám uniknout:



Červeně najdete důležité a cenné vychytávky, které vám ušetří mnoho starostí.



U hnědých bublin objevíte skutečné příběhy ze života. Poučte se z chyb druhých.



Oranžově vás čekají praktické rady.



Obsah

1	<u>Hledáte pronájem? Směle do toho!</u>	4
2	<u>Než začnete hledat</u>	6
2.1	<u>Lokalita</u>	7
2.2	<u>Okolí vašeho bytu</u>	10
2.3	<u>Cena</u>	11
2.4	<u>Dispozice bytu</u>	15
2.5	<u>Vybavenost bytu</u>	17
3	<u>Kde hledat</u>	20
4	<u>Před první prohlídkou</u>	24
5	<u>První prohlídka</u>	26
6	<u>Na závěr</u>	30
7	<u>Seznam užitečných odkazů</u>	32
8	<u>Seznam článků</u>	34



Hledáte pronájem? Směle do toho!



Pro koho je průvodce určen

Právě jste si otevřeli průvodce nájemníka. Je určen jak těm, kteří shánějí bydlení a neví, kde začít, tak zkušeným nájemníkům. Dočtete se zde tipy a rady, jak krůček po krůčku najít ideální pronájem a útulný byt, kterému budete říkat domov.

Co se zde dočtete:

1. Než se pustíte na lov správného bytu

Co vše je důležité? Lokalita, dispozice bytu, výše nájemného, okolí bytu, městské čtvrtě, vybavenost bytu, typ zástavby a další informace týkající se bydlení v pronájmu. Dejte si pozor, aby vám pod okny nejezdila tramvaj.

2. V jakých vodách lovit

Jak správně vyhledávat inzeráty. Jak si správně nastavit filtr prohlížení. Jaké další vychytávky vám mohou usnadnit hledání. Jak dát o sobě nejlépe vědět. Jak přehledně komunikovat s jednotlivými pronajímateli. A odpovědi mnohé na další „jak“.

3. Zaostřete...

Co vás čeká před první prohlídkou? Jak se nenechat napálit? Odhalte podvodníka ještě před prohlídkou a neztrácejte zbytečně čas.

4. Poznejte svůj úlovek

Jak s přehledem zvládnout první prohlídku? Jak odhalit férového pronajímatele? Nezapomeňte vyzvědět veškeré důležité informace o bytě.



Poučte se z chyb druhých. V průvodci objevíte skutečné příběhy. Sledujte hnědé bubliny. Neopakujte chyby ostatních.

Co se zde nedočtete:

1. V průvodci nenajdete konkrétní nabídky na pronájem.
2. Ani vám neporadíme s koupí bytu.



Pronajímáte byt nebo jste se jako nájemník v Průvodci nedozvěděli přesně to, co aktuálně potřebujete, mrkněte na stránku radce.ulovdomov.cz. Možná naleznete odpověď právě zde.



Než začnete **hledat**



Než se pustíte na lov správného bytu...

Na úplném začátku se chvílku zamyslete a ujasněte si své priority. Co vlastně od bydlení očekáváte? Co je pro vás důležité při výběru bytu? V čem byste byli ochotni slevit ze svých požadavků?

Většinou se lidé rozhodují podle dvou hlavních kritérií: ceny a velikosti bytu.

Existuje však mnoho dalších aspektů, které byste měli pečlivě zvážit, než se rozhodnete podepsat nájemní smlouvu. Je pro vás například důležité, aby se byt nacházel v klidné čtvrti? Kolik chcete mít spolubydlících? Jaké další otázky byste si měli zodpovědět, než vyrazíte na první prohlídku bytu?

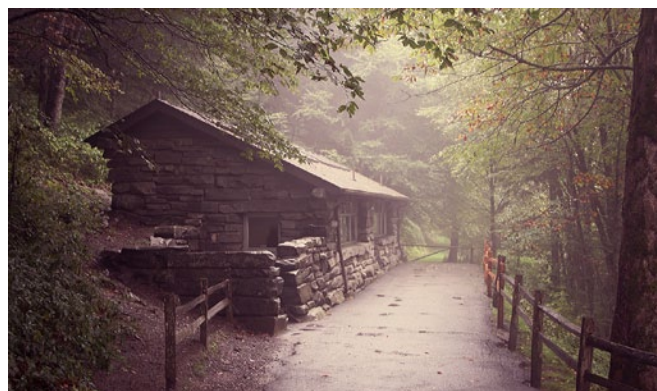
Samotné vyhledavače inzerátů pronájmů bytů po vás budou chtít určit si alespoň:

- dispozici bytu
- cenovou relaci (např. pronájem bytu od 8.000 Kč do 12.000 Kč)
- lokalitu

2.1 Lokalita

Kde chcete bydlet? Odpověď na tuto zdánlivě banální otázku nemusí být tak snadná. Všichni bychom rádi bydleli ideálně nedaleko práce a školy, ať nemusíme nikam dlouho dojíždět. Záhy však zjistíte, že výběr lokality ovlivňuje mnohem více aspektů.

Centrum města, nebo okrajová část?



*Zjistěte si, kam jsou situovaná okna.
Do klidného dvora, nebo na rušnou ulici?*

	Centrum	Okrajová část
Zástavba	Starší cihlová výstavba s vysokými stropy převládá nad paneláky.	Často narazíte na bydlení v panelácích. Je zde velká šance, že objevíte rodinný domek se zahradou, popř. novostavby.
Cena	Byty jsou dražší. Často se jedná o historické domy a platíte právě za to, že jste tzv. „v centru dění“ (úřady, obchody, restaurace, kulturu máte blízko).	Levnější bydlení. Na sídlišti seženete levnější byty, protože bydlíte jednak dál, jednak je bydlení v paneláku dostupnější.
Dostupnost	Lepší dojezdová vzdálenost, snadná dostupnost a hodně zastávek MHD (ušetříte čas strávený v dopravě). Pohybujete se pěšky, nemusíte si kupovat jízdenky MHD, tlačit se v tramvajích apod.	Musíte jezdit autem nebo MHD, abyste se někam dostali, což zabere drahocenný čas. Navíc ráno můžete uvíznout v dopravní špičce.
Volný čas	Máte to všude blízko (památky, obchody, kavárny, restaurace, kultura, sportovní centra, úřady ap.). Město nikdy nespí, užijte si proto jeho otevřené náruče: Pozdě v noci si můžete objednat jídlo, případně si zajít na skleničku či na kafe.	Máte to blíže do přírody, na procházky nebo na cyklovýlety. Naopak vše je docela daleko, mnohdy jste odkázaní na jeden supermarket. Na okrajích měst se někdy nacházejí i větší obchodní centra.
Parkování	Hůře sháníte místo na parkování. V centru sídlí instituce (úřady, školy) a firmy. Lidé zde dojíždějí za prací a v týdnu můžete horko těžko hledat parkovací místo.	Pohodlnější parkování. Periferie nemusí být přeplněná jako centrum. Na sídlišti může být komplikovanější parkování v pracovní den po 17 hodině, kdy se lidé vracejí z práce.
Okolí	Připravte se na hluk a shon města, mnoho lidí, přeplněné ulice, v pátek opilé skupinky osob (zvláště pokud se blízko vašeho domu nachází bar nebo hospoda).	Máte většinou klid (pokud se nenastěhujete přímo na velké sídliště).

Naše rady berte prosím s rezervou.

Záleží vždy na individuální situaci. Snažíme se vám předložit obecné výhody a nevýhody a spíše vás upozornit na jednotlivé aspekty daného typu bydlení.



Na těchto webech
můžete hledat byty
podle mapy:

www.ulovdomov.cz
www.sreality.cz
www.bezrealitky.cz

UlovDomov.cz Vyhledávání Hlídací pes Pronájmy Moje inzeráty

Město, adresa nebo PSC: praha Pronájem

garsonka 1+kk 1+1 2+kk
 2+1 3+kk 3+1 4+kk
 4+1 atypický 5 a větší

Cena: Od 0 Kč do neomezeně.

Vyhledat Uložit hlídacího psa

Nalezeno 2998 inzerátů Řadit od: Nejnovější

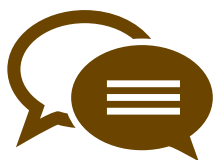


Pozor! Zjistěte si důkladně, do jaké čtvrti se chcete stěhovat. Kdo budou vaši sousedi a jak vypadá bezprostřední okolí. V centru velkých měst se často nacházejí oblasti, kde úroveň života pokulhává za zbytkem města. Žijí zde sociálně slabší obyvatelé, byty bývají v žalostném stavu a není zde právě bezpečno.

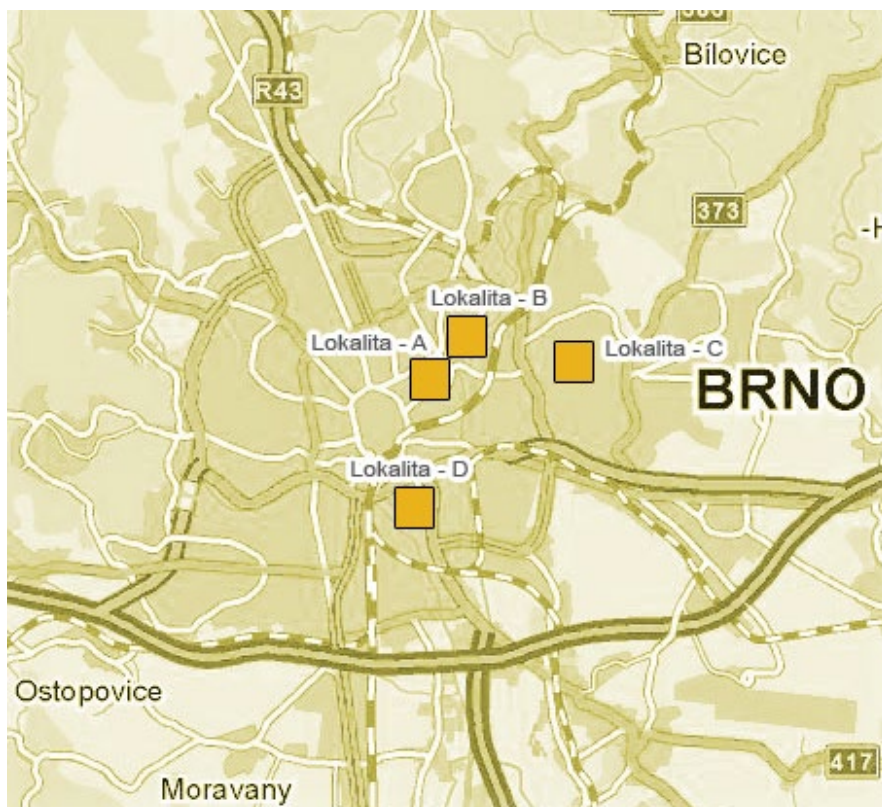
Vybrali jsme pro vás namátkou několik problematických oblastí a ulic ve velkých českých městech:

- **Praha:** Radlická, Cíglarova, Bryksova, Dělnická, Argentinská
- **Brno:** Cejl, Bratislavská, Francouzská
- **Hradec Králové:** Pražská, Okružní, Kydlinovská
- **Ostrava:** Hrušov, Liščina, Zárubek, Osada míru/Kunčičky (vše Slezská Ostrava), Siroťčí, Jemerenkova, Erbenová, Nerudova, Tavičská, Štramberská (vše Ostrava-Vítkovice), Dělnická (Ostrava-Poruba)
- **Havířov:** část Šumbark, Dělnická, Hornická, Kapitána Jasioka
- **Karviná:** Nové Město, Rudé armády
- **Ústí n Labem:** Matiční, Střekov
- **Liberec:** Vojanova, Jugoslávská, Americká, Hanychovská
- **Budějovice:** ulice V. Volfa, Okružní, Vrbenská
- **Pízeň:** Jateční, Plachého, Resslera
- **Pardubice:** Češkova, Husova, sídliště Dukla
- **Liberec:** Dobiášova, Vojanova, Chrastavská, U Kolory, Rynoltická, ubytovny Ještědská, Riegrova a Rosa

Nenašli jste své město? Chcete se dozvědět víc? Lokality si můžete vyhledat [zde](#).



V inzerátech na UlovDomov.cz se můžete dočíst o jednotlivých čtvrtích dvou největších měst: Prahy a Brna. Jak se kde bydlí, co najdete zajímavého v okolí či kam si zajít na chutnou večeři.



2.2 Okolí vašeho bytu

Toužíte po samotě a klidu i za cenu delší cesty za běžnými nákupy? Máte děti předškolního věku a sháníte jim kvalitní školu? Rádi si posedíte v baru s přáteli a dáváte přednost víru velkoměsta? Zjistěte si, zda máte v okolí vše, co vy sami potřebujete:

- obchody (potraviny, domácnost, drogerie, oblečení aj.)
- lékárnu / doktora / polikliniku / pohotovost
- zastávku MHD
- parkovací místo
- bankomat
- restaurace, kavárny, bary
- školu / školku
- ostatní služby (kadeřník, masáže, železářství, autoservis aj.)
- pošta
- parky a zeleň
- sportovní centra
- kulturní centra



Zkuste si při osobní prohlídce bytu změřit čas, který vám jízda v MHD nebo autě opravdu zabere.

Dejte si pozor

Dobrá dostupnost MHD nemusí být vždy výhodou. Pokud vám jezdí pod okny auta a tramvaje nebo bydlíte nad barem, musíte se připravit na nadměrný hluk!

Důležitá je také **dostupnost do práce či školy**. Promyslete si proto, zda se vám dojíždění vyplatí. Někdy si radši za pronájem připlatíte; ušetříte si tak dlouhé minuty v přeplněných tramvajích.

2.3 Cena

Představuje významné kritérium, podle něhož si mnozí vybírají svůj budoucí domov. Ví to i inzertní servery, tudíž cena patří mezi první filtry, které si ve svém hledání online volíte (často v rozmezí od-do).

Jak se určuje cena za pronájem bytu?

Základní cena je dána poptávkou v konkrétní lokalitě, například byty ve středu města nebo blízko vysokých škol jsou často oblíbenější, takže je jejich cena vyšší. Do ceny se pak dále promítají další faktory:

- vybavenost bytu
- poschodí
- rekonstrukce bytu
- balkon, lodžie
- sklep
- délka smlouvy (např.: rok versus doba neurčitá)
- výtah
- garáž
- nadstandardní skladovací prostory
- zateplení domu



Stanovte si soukromý osobní strop za pronájem, maximální cenu, na niž jste ochotni přistoupit.

Nemělo by se ale jednat o náhodně zvolené číslo, nýbrž částku, k níž jste dospěli úvahou či výpočtem (např. 40% ze své měsíční mzdy). Když si strop určíte předem, pomůže vám to v budoucím rozhodování.

Z čeho se finální cena za pronájem skládá?

- nájemné
- zálohy na energie – voda, elektřina, plyn za úklid společných prostor
- odvoz odpadu (pokud máte v bytě trvalé bydliště)
- internet
- televize
- koncesionářské poplatky



Na [UlovDomov.cz](https://www.UlovDomov.cz) se dozvíte dojezdovou vzdálenost na důležité uzly MHD a do centra.



Nemusíte si dělat vlastní průzkum cen za pronájem a složitě sbírat data na internetu. Na [UlovDomov.cz](https://www.UlovDomov.cz) jsme to udělali za vás a u inzerátu najdete srovnání s průměrnou cenou v dané lokalitě.

Zjistěte si:

- v jaké cenové relaci se nacházejí byty v dané oblasti
- nedívejte se pouze na ceny v konkrétních městech, ale právě i na vzdálenost od centra

Tabulka s cenami bytů v určité lokalitě (rok 2014):

město	dispozice	měsíční nájem
Praha	2+1	11 000 Kč
Brno	2+1	9 000 Kč
Ostrava	2+1	7 000 Kč
Plzeň	2+1	7 000 Kč
Liberec	2+1	6 500 Kč
Olomouc	2+1	8 000 Kč
Ústí nad Labem	2+1	6 700 Kč
Hradec Králové	2+1	8 000 Kč
České Budějovice	2+1	7 500 Kč
Pardubice	2+1	7 500 Kč
Havířov	2+1	4 470 Kč
Zlín	2+1	8 100 Kč
Kladno	2+1	8 500 Kč
Most	2+1	6 500 Kč
Karviná	2+1	5 070 Kč
Opava	2+1	6 000 Kč
Frýdek-Místek	2+1	7 700 Kč
Karlovy Vary	2+1	7 000 Kč
Teplice	2+1	5 600 Kč
Děčín	2+1	5 000 Kč
Jihlava	2+1	7 600 Kč
Chomutov	2+1	6 550 Kč
Přerov	2+1	6 800 Kč
Jablonec nad Nisou	2+1	6 800 Kč
Prostějov	2+1	6 900 Kč
Mladá Boleslav	2+1	10 500 Kč
Česká Lípa	2+1	7 500 Kč
Třebíč	2+1	7 500 Kč
Třinec	2+1	7 000 Kč
Tábor	2+1	6 000 Kč



Jednotlivé položky celkové ceny byste měli mít uvedeny v nájemní smlouvě. Případně byste si určitě měli domluvit, v jaké výši a kdo je platí.

Ověřte si **předem**, že na energiích nejsou z minulosti nějaké **nedoplatky**. Pro obnovení dodávky energie by totiž musely být uhrazeny a zůstává otázkou, kdo by měl největší zájem je opět využívat. Pravděpodobně vy, jakožto nájemník, což by po podepsání nájemní smlouvy nebylo příjemné zjištění.

Jak se zálohy zjišťují a jaká je jejich reálná částka?

Výše záloh se odvíjí od **posledního ročního** vyúčtování, které se přirozeně mění každý rok podle aktuální spotřeby v bytě. Dodavatel energie (plynu, elektřiny nebo vody) spočítá, kolik se v daném bytě spotřebovalo energie **za poslední rok**, částku vydělí 12 (počet měsíců za rok) a navrhne výši měsíční zálohy.

Můžete si sice sami nastavit, kolik chcete měsíčně platit za elektřinu, avšak doporučujeme držet se navržené zálohy. Když budete měsíčně platit nezvykle nízké zálohy (a nebudete zároveň extrémně šetřit), nebudte pak překvapeni, jestliže vám v ročním vyúčtování **skutečné spotřeby** vyjde vysoký **nedoplatek**. Dodavatel elektřiny po vás následně může požadovat doplatit až desítky tisíc.

Reálná částka nejde paušálně určit. Záleží, jak máte velký byt, kolik je v něm spotřebičů, jak je vyřešeno vytápění a ohřev vody apod. Někdo platí za elektřinu měsíční zálohu 500 Kč, jiný zase 1.100 Kč. Ideálně se poptejte, kolik platili nájemníci před vámi, zda se snažili nějak rapidně šetřit a kolik při koncovém vyúčtování platili.

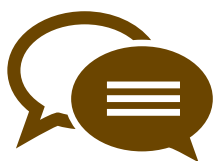
Bude vám pronajímatel na konci období energie vyúčtovávat, nebo platíte paušální částku?

Cena nájmeného se může různě lišit.

Při procházení inzerátů dbejte zvýšené opatrnosti, jaká cena se v inzerátu nachází. Někdy je uvedena **cena konečná**, v které jsou započteny všechny doprovodné poplatky (za energie, internet ap.). Jindy je zase **cena** uvedena jen **čistě za nájem** a poplatky si musíte pomyslně připočíst sami. Dobře si proto zjistěte, jaká cena je v inzerátu myšlena a co vše je započítáno do finální částky vašeho nájmeného. Nebudete pak nepříjemně překvapeni ani rozmrzelí, když se dozvíte, že po započtení všech nutných poplatků se vám cena nájmeného zvýšila. Zkontrolujte si také, že dohoda, kterou vám pronajímatel slíbil ústně, byla písemně zanesena do nájemní smlouvy.



Výši měsíční zálohy si můžete určit sami. Přečtěte si [více](#).



Martina S.: „Bydlela jsem 2 roky v nájmu, kde byla také stará televize, kterou jsem si občas zapnula. Netušila jsem přitom, že majitelka na mě přepsala koncesionářské poplatky. A pět let poté, co jsem se odstěhovala, mi přišla upomínka na několik tisíc korun!”



Kauce neboli **jistota** je v drtivé většině pronájmů požadována jako jakýsi typ zálohy. Pronajímatel se takto jistí proti případným neplatičům nebo poničení bytu. Bývá zpravidla ve výši jednoho až dvou nájmů a měla by se odvíjet od vybavenosti bytu. Ze zákona však se může vyšplhat až do výše 6 nájmů.

Zájemci se více dočtou [zde](#).

Dalším výdajem, na který byste se měli předem připravit, je **provize** pro zprostředkovatele, realitního makléře. Někdy provizi platí pronajímatel, někdy nájemník. **Standardní sazba provize činí jeden nájem** (oproštěný od platby za energie).

Makléř by si do výpočtu provize neměl započítávat částku za energie, ale jen „čistý“ nájem. V realitní branži však **neexistují** žádná **striktní** pravidla a nakonec vám nezbude, než se přizpůsobit pravidlům realitní kanceláře. Vyjednávací pozici, co se týče provize, nemáte totiž příliš silnou.

Domluvte se proto na provizi předem!

Zájemci se více dočtou [zde](#).

Existují také webové stránky, kde seženete nájem bez pomoci realitní kanceláře, tedy bez provize za zprostředkování.

2.4 Dispozice bytu

Dispozice se skrývá pod označením 2+1, 3+1 apod., které uvidíte u každého inzerátu. Říká zájemci, jak je byt uzpůsoben, a můžete si tak odvodit i velikost bytu.

Co čísla znamenají?

2 + 1

2

označuje počet místností s minimální velikostí 8 m²

1

znamená kuchyň – někdy je místo kuchyně “kk” (kuchyňský kout) – 2+kk

kk

si můžete představit například jako kuchyň propojenou s obývánkem (velice oblíbené řešení)



Tereza M.: "Při hledání bytu jsem se šla podívat na byt 2 + kk. Když jsem vstoupila do bytu, byla jsem v šoku. Majitel totiž jako kk označil dvouplotýnkový vaříč položený na stole, rychlovarnou konvici a mini ledničku. Kuchyňská linka a dřez chyběly."

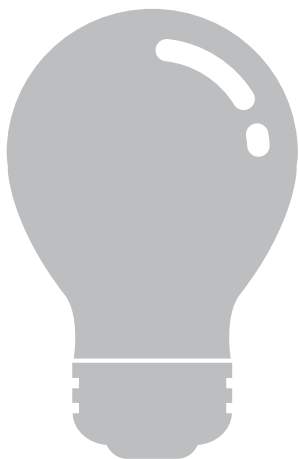
Dejte si pozor: Zkratka „kk“ vám někdy může přichystat nepříjemné překvapení.

Terminologie není zákonem nijak ustálená, proto občas můžete narazit na nečekané situace (viz zkušenost Terezy). Ve většině případů se však na označení dispozice můžete spolehnout.

Krom pokojů, kuchyně nebo kuchyňského koutu se v bytě přirozeně nachází koupelna, záchod a chodba, případně předsíň. Hromadně se těmto částem bytu říká příslušenství.

Zájemci se více dočtou [zde](#).





Užitečné tipy:

1. Průchozí pokoj. Zvažte, zda jste ochotni akceptovat skutečnost, že nikdy nebudete mít úplné soukromí. Dále je také zásadní, kdo a kam by přes váš pokoj měl procházet. Budete-li bydlet s dlouholetým kamarádem, jistě jeho občasnou přítomnost skousnete lépe.
2. Záchod a koupelna v jedné místnosti. Může působit komplikace ve studentském bytě a být příčinou ranní špičky v koupelně.
3. Obývací spojený s kuchyní se stal trendem posledních několika let. Objevuje se proto převážně u novostaveb nebo rekonstruovaných bytů. Názory na propojení obývacího s kuchyní se různí: Někteří tvrdí, že je to velice praktické řešení prostoru, kdy vznikne vzdušná velká společenská místnost. Kuchařky a hospodyňky si dále pochvalují, že nemusí vařit osamocené od zbytku společnosti. Protistrana naopak tvrdí, že se výpary z kuchyně snadnou dostanou dále do bytu.
4. Orientace oken. I dům na rušné ulici může nabízet klidné bydlení, pokud máte okna ložnice situované do vnitrobloku. V opačném případě si budete muset zvyknout na ruch ulice, případně to, že vám pod okny jezdí tramvaje.



V průchozím pokoji nikdy nebudete sami. Vždy hrozí přítomnost spolubydlicího. Třeba stojí právě teď za dveřmi...



Poptejte se také na orientaci oken podle světových stran. Třeba se dozvíte, že vaše ložnice má okna na východ, tudíž můžete očekávat každé ráno sluneční svit.



2.5 Vybavenost bytu

Stejně jako narazíte na různé majitele, objevíte i různě vybavené byty. Od perfektně zařízených, přes polovybavené až po doslova holobyty. Záleží pak čistě na vás, které variantě dáte přednost.

V zásadě můžete narazit na tři typy bytů:

Úplně zařízený:

Stačí přijít s taškou oblečení a můžete bydlet.

Částečně zařízený:

Většinou jsou k dispozici základní spotřebiče, případně nábytek po předchozích nájemnících.

Prázdný byt:

Musíte si vybavit sami.

Zařízenost bytu většinou koresponduje s délkou zamýšleného pronájmu. Studenti preferují vše zařízené, zatímco dlouhodobější nájemníci si byt nejraději vybaví podle svého. Také je nutno dodat, že hranice mezi úplně, částečně a nezařízeným bytem se dost často stírají a každý má o nich trochu jinou představu. Je proto dobré se vždy zeptat na konkrétní věci, které byt obsahuje.

Vybavený byt bývá zpravidla také dražší.

Zeptejte se také na **sklep**, **parkovací místo** či jiné doplňkové věci, na které byste mohli mít nárok (zdarma, nebo za určitý příplatek).

Je pro vás důležitý **balkon** nebo **výtah**? Většinou se jedná o drobnosti, které vám bydlení zpříjemní. Nicméně nejspíš pro vás nepředstavují důvod, proč některý byt vzít, či nevtít.



Dohodněte se s pronajímatelem dopředu (a dejte si to do smlouvy), kdo bude hradit případné opravy ledničky, pračky, karmy atd.

Na UlovDomov.cz si můžete nastavit hledání dle zařízenosti bytu.

Stáří inzerátu:
všechny

Vybavený: Úplně Částečně Vůbec

Pračka Myčka Lednice
 Sklep Balkón

Vyhledat

Uložit hlídacího psa

Panelák, bytový dům, rodinný či řadový domek nebo novostavbu?

Otázky však zdaleka nekončí tím, že si zodpovíte, zda preferujete spíše dražší centrum, nebo vzdálenější městské části, určíte si cenu a zvážíte dispozici bytu. Ano, jednotlivé typy domů jsou vázány na lokalitu, takže se nestane, že byste v centru objevili paneláky, nicméně i druh zástavby s sebou nese jistá specifika.

Zajímá vás, jaký typ bydlení je nejoblíbenější a mezi českými obyvateli převládá? Mrkněte se na graf.



Panelový dům

Nespornou výhodou je jistě přijatelná cena. Paneláky se sice nacházejí dále od centra města, na druhou stranu bývají dobře dostupné. Bydlí zde hodně lidí, proto jsou také solidně obsluhovány spoji MHD. Linky zde jezdí často i během víkendů a nočních hodin. Větší sídliště mají zavedenou širokou síť služeb, takže zde objevíte téměř vše od supermarketů, přes kadeřníka, školku a lékárnou, až po fitness. A to prakticky na jednom místě. Naopak nevýhodou může být hluk sousedů, tenké stěny, případně umakartové jádro (jimiž bývala kdysi řešena koupelna).

Bytový dům

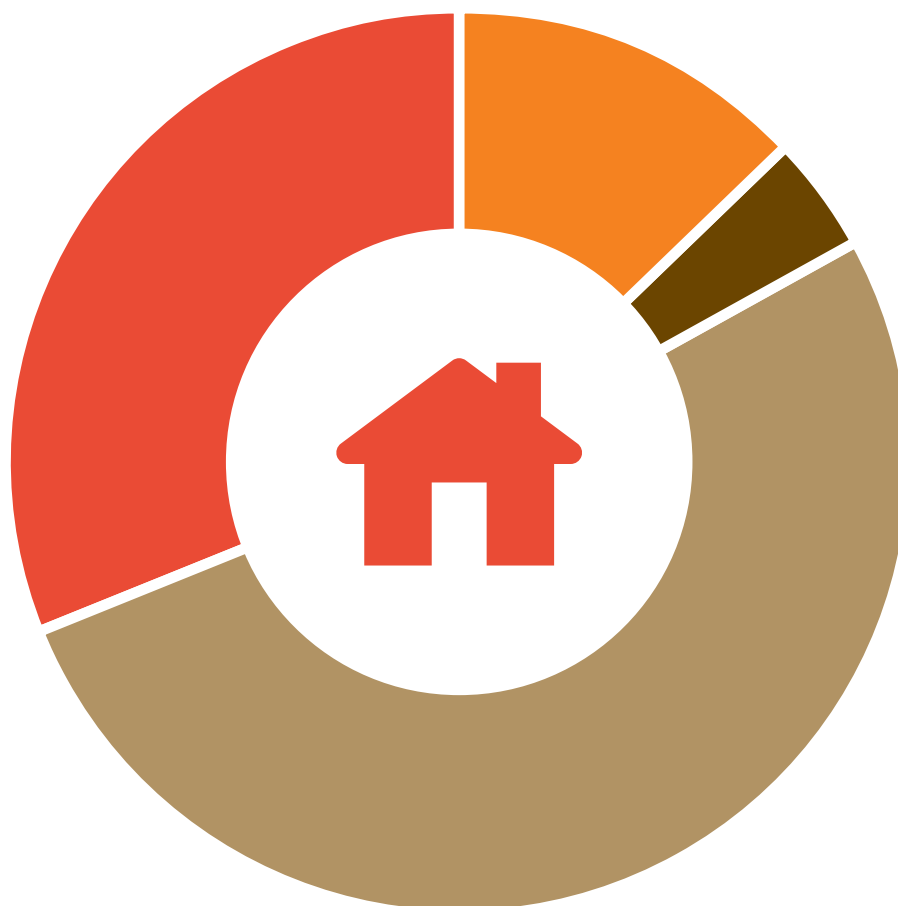
Jedná se o druh domu, v němž se nachází více jednotlivých bytů, často má tři až čtyři patra. Činžovní domy se stavěly od druhé poloviny 19. století, proto u některých můžete objevit speciality typu toaleta na společné chodbě. Bytové domy se objevují většinou v centru a nájem bývá vyšší. Byty jsou málokdy zrekonstruované, a skýtají tudíž nedostatky starého bytu (těsnění oken, stará topení, nezvyklá dispozice bytu). Svým nájemníkům naopak mohou nabízet klidné vnitrobloky se zahradou.

Rodinné domy

Nacházejí se převážně dále od centra (ve velkých městech určitě). Rodinné domy nabízejí dostatek prostoru k bydlení, ověřte si ale také **energetickou náročnost domu**. Mohli byste nakonec protopit víc, než kolik činí vaše nájemné. Celkově jsou náročnější na údržbu (úklid, provozní náklady) a na druhou stranu u nich snadněji zaparkujete své auto.



Bydlení v pronájmu podle typu zástavby



4%

Novostavba

52%

Panelák

32%

Bytový dům

13%

Rodinný domek
a řadový domek

Kde hledat?



„Domov – vždycky to budu opakovat – není prostor, ale proces.“

V jakých vodách lovit...

Věřte, že ten správný byt pro vás někde je, jen jej nyní musíte najít. Možná již máte své oblíbené a osvědčené servery, na nichž hledáte nabídky pronájmu. Zkuste však vystoupit ze své bubliny a porozhlédnout se ještě o něco lépe. V případě, že v hledání nájmu nejste zběhlí a tápete, na jakých webových stránkách lovit, čtěte dál.

Kde všude se dá hledat? (doporučujeme následující postup)

Můžete začít v okruhu svých známých a kamarádů. Rozkřičte do světa, třeba i na sociálních sítích, že sháníte pronájem, a uvidíte. Možná někdo z vašeho okolí zrovna shání spolubydliče. Můžete se také porozhlédnout po nástěnkách, vývěškách, brožurách, inzertních novinách nebo zajít přímo do realitní kanceláře.

*„Chcete-li najít opravdu vysněné bydlení a vybrat si ten pravý byt, kterému budete říkat domov, **hledejte na internetu!**“*

Máte následující tři možnosti:

- inzertní portály
- stránky realitních kanceláří
- vyhledávače Google a Seznam

Ve zkratce: Stránky realitních kanceláří nabízejí pouze malou a omezenou nabídku, nedostanete se například k inzerátům bez provize. Internetové vyhledávače zase nenabízejí ty správné filtry na hledání. Zaostřete tedy přímo na inzertní portály. V českých internetových vodách je jich k dispozici hned celá řádka. Vyzkoušejte si, s kterým se vám nejlépe pracuje a který má největší nabídku inzerátů.



Zkuste si na Facebooku vyhledat skupiny věnující se bydlení a pronájmu. Viz níže [Užitečné odkazy](#).



Inzertní server	Počet nabídek pronájmů bytů (březen 2015)
UlovDomov.cz	20 569
Sreality.cz	14 031
Realtymix.centrum.cz	11 724
Reality.idnes.cz	9 721
Bezrealitky.cz	3 288

Vyhledávací funkce aneb Jak správně hledat

Zkušení lovci bytů musí mít o vyhledávacích funkcích a filtrech nejen ponětí, ale hlavně je umět efektivně používat. Některé šikovné funkce vám ulehčí a urychlí hledání a výběr vašeho nového domova.

Užitečné funkce, které usnadní hledání

1. Hlídací pes

Na inzertním serveru si uložíte lokalitu a kritéria hledání. Když někdo zadá nový inzerát, který splňuje vaše kritéria, přijde vám automaticky upozornění na váš e-mail. Hlídacích psů si můžete dle různých kritérií nastavit několik.

Dále si zvolíte, zda chcete dostávat shrnující e-mail se všemi novými inzeráty jednou za den, nebo za týden.

2. Přidat do oblíbených

Funkce funguje tak, že si uložíte inzerát do složky ke svému účtu, čímž se k němu můžete kdykoli později vrátit nebo jej nasdílet svým kamarádům. Nemusíte pak složitě dohledávat inzerát, který vás zaujal. Funkce vám zjednoduší orientaci a vy pak všechny inzeráty přehledně najdete na jednom místě.

3. Pokročilé filtry

Podle vlastních preferencí si nastavíte filtr tak, aby splňoval vaše požadavky. Víte, že v dohledné době nebudete mít finance, abyste si pořídili vlastní pračku? Zadejte si do filtru, že chcete byt s pračkou. Hledat můžete také podle stáří inzerátu. Zajímá vás inzerát, který byl zveřejněn před půlrokem? Není zvláštní, že v bytě stále nikdo nebydlí?

4. Skóre kvality

Inzeráty jsou seřazeny podle kvality, ne jen podle toho, kdo zaplatil více za topování (tedy za umístění na předních příčkách). Na UlovDomov.cz se inzeráty řadí podle kvality, která je zajišťována sofistikovaným algoritmem. Ten se řídí mimo jiné i podle toho, jak důkladně zadavatel vyplnil popis bytu, zda dodal fotky a mnoha dalšími parametry.

5. Hledání na mapě

Líbí se vám nějaká lokalita víc než ostatní? Zkuste si byt hledat podle mapy.

6. Způsob komunikace s klientem

Komunikace nemusí probíhat jen v podobě záplavy e-mailů, v nichž se nájemník často zamotá, protože si již nepamatuje, ke kterému inzerátu byt patří. Na UlovDomov.cz probíhá komunikace přímo na webu. Zpětně si také můžete zobrazit u jednotlivých inzerátů, o čem jste se s tím kterým pronajímatelem bavili.

7. Informace o okolí

Popis jednotlivých čtvrtí, vzdálenost do centra, do obchodu, restaurace, fitness a další doplňující data, která jsou k inzerátu připojena.

Kvalita inzerátu a jak ji odhalit

Nastavili jste si správně filtry vyhledávání, dostali jste se k relevantním inzerátům, ale co teď? Jak odhalit kvalitní inzerát? Jaké jsou znaky správně napsaného inzerátu?

Kvalitní inzerát:

- má výstižný a konkrétní titulek (např.: Pronájem bytu 2+1 v Ostravě-Porubě): Nájemník hned od začátku vidí, o jaký typ bytu se jedná.
- obsahuje fotografie, které mají výpovědní hodnotu
- má stručný, ale věcný popis bytu (pronájem celého bytu nebo jen pokoje, je průchozí, jak daleko je to na zastávku MHD ap.)
- prozrazuje, jestli je byt zařízený
- určí jak cenu za samotný pronájem, tak i cenu za energie, případně dostatečně vysvětlí, za co vše budete platit
- uvádí přesný termín, kdy se můžete nastěhovat
- zda se platí kauce (přes realitní kanceláře se připravte i na provizi)
- kontakt



Před první prohlídkou



Zaostřete...



Nyní jste zhruba v polovině svého lovu. Ujasnili jste si své priority, zorientovali se v nabídce inzerátů, a dokonce si mezi nimi vybrali i několik bytů, které byste si dokázali představit jako svůj domov. Teď nastává okamžik, kdy kontaktujete pronajímatele a domluvíte si prohlídku bytu.

Než budete pronajímateli psát nebo volat, promyslete si, jaké informace byste chtěli znát před samotnou prohlídkou, a hned se na ně zeptejte. Ušetříte si tak promarněný čas, který byste prohlídkou strávili.

Co by pro vás mohlo být důležité a na co byste se mohli zeptat?

Využijte check list:

- Na jak dlouho bude uzavřena smlouva?
- Kolik činí kauce?
- Kdo platí za elektřinu, vodu, služby (jsou tyto částky započteny v nájmu?)
- Jak je byt zařízený?
- Kdy se můžete nastěhovat?
- Kdo vlastně nemovitost pronajímá (hovoříte přímo s majitelem, nebo se jedná o podnájem?)
- Jaká je finální měsíční cena?
- Můžete bydlet se zvířetem?
- Kolik zde může bydlet osob? (studentský byt vs. rodina s dětmi)
- Ověřte si názor na kouření? (vadí pronajímateli kuřáci?)
- Další pro vás specifické otázky, které jsou pro vás stěžejní v rozhodování...

Zvyšte svoje šance

Chcete opravdu ten nejlepší pronájem? Nehledáte byt sami, spolu s vámi čekají v řadě další zájemci. Zvyšte svoje šance, přeskočte frontu.

Tady je pár tipů:

- Komunikujte rychle, odpovídejte do několika hodin.
- Budte vstřícní, slušní, dodržujte formální oslovení.
- Sdělte pronajímateli o sobě co nejvíce, třeba i záliby a koníčky.
- Nezapomeňte sdělit vaši práci/školu, datum nastěhování, plánovanou délku pronájmu a další.
- Na UlovDomov.cz k tomu perfektně poslouží tzv. Dotazník pronajímatele, který máte možnost vyplnit při odeslání zprávy.
- Pište bez gramatických chyb.
- Budte upřímní, sdělte vše, jak doopravdy je.



Dejte si pozor na podvodníky! Za žádných okolností nikdy neposílejte peníze před první prohlídkou. Nic neplatte, dokud se nepodíváte na byt a neseznámíte s odpovědnou osobou.

Na UlovDomov.cz můžete vyplnit tzv. Dotazník pronajímatele, kde o sobě můžete napsat několik slov, vystoupit z řady a zaujmut tak pronajímatele.

První prohlídka?



„Za peníze si můžeš koupit dům, ale domov ne.“

Poznejte svůj úlovek...

Před první prohlídkou vás jistě napadá spousta věcí. Přemýšlíte, zda bude byt stejně útulný jako na fotkách. Zda je cena za pronájem konečná? Bude v bytě internet? A je možné někde zaparkovat? Otázek se vám hlavou honí mnoho a nechcete na nic zapomenout. Vše si proto napište.

Znáte ten pocit, kdy po skončení prohlídky vycházíte z domu a najednou vás napadne, že jste se nezeptali na... Na co byste vlastně neměli zapomenout?



Majitel by vám neměl zakazovat mít v bytě domácí mazlíčky.

Tahák na první prohlídku

aneb **Všechny možné otázky, na které často zapomináte**

Zkontrolujte!

- Dům je po rekonstrukci.
- Chodba domu je čistá.
- Světla v bytě svítí.
- Zásuvky jsou v pořádku (netrčí dráty apod.).
- Veškeré spotřebiče fungují (lednice, pračka, sporák).
- WC splachuje a neprotéká.
- Voda teče (studená i teplá), kohoutky nekapou.
- Odpady jsou v pořádku, nic nebrání plynulému odtoku.
- Topení funguje.
- Digestoř funguje.
- Zámek je v pořádku.
- Dveře jdou otevřít/zavřít i zamknout.
- Okna jdou otevřít/zavřít a jsou v pořádku.
- Podlaha i schody jsou v pořádku.
- Zdi a stropy nemají praskliny a omítka neopadá.
- Není zde plíseň.
- Balkón je v pořádku.
- Je zde výtah.
- Poštovní schránka je v pořádku.
- Pojištění domácnosti je obsaženo ve smlouvě.
- Mohu si přivést domácího mazlíčka.
- Majiteli nevadí, že jsem kuřák.
- Majiteli nevadí, že mám děti.
- Sousedé v domě jsou příjemní.
- V bytě není slyšet hluk z ulice.
- Předávací protokol odpovídá skutečnosti.

Nezapomeňte se zeptat!

- Kdo nemovitost pronajímá? Kdo je vlastníkem?
- Zamykají se vstupní dveře?
- Mohu vyměnit zámek od bytu?
- Kdo další má klíče? Majitel?
- Kolik lidí může v bytě bydlet?
- Kdo uklízí společné prostory?
- Kdo se stará o zahradu, seče trávu, odklízí sněh?
- Kde jsou popelnice?
- Před nastěhováním je také dobré zapsat si počátky stavů energií.
- Zůstane byt při předání stejný jako při prohlídce nebo se něco změní?
- Kdy byla naposled zkontrolována karma, plynové spotřebiče?



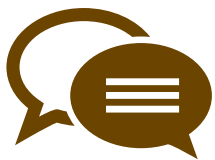
Zkuste si zavřít a zamknout dveře, okna, pustit si vodu, podívat se, jak je stará karma a topení. Odsává digestoř? Nejsou na zdech praskliny? Necítíte plíseň? Nekape kotouhek? Zkrátka si představte, že v bytě skutečně bydlíte a používáte jej.



Někdy v bytě ještě potkáte stávající nájemníky. Využijte toho a zeptejte se jich (ideálně v nepřítomnosti pronajímatele), proč se z bytu stěhují, jaký je pronajímatel, zda byt nemá nějaké vady.

A jak poznáte férového pronajímatele:

1. **Komunikuje s vámi:**
zvedá telefony, odpovídá na zprávy a dostanete číslo přímo na něj.
2. **Jedná rychle a vstřícně:**
neodbude vás strohou odpovědí.
3. **Problémy řeší hned:**
a ochotně vám pomůže s opravami v bytě.
4. **Splní, co slíbí:**
a uvede to do nájemní smlouvy
5. **Smlouvu přinese ve dvou identických kopiích:**
na zvonek i schránku napíše vaše jméno



Marek S.: "Domáci v mém prvním bytě k nám každý měsíc chodil, aby si od nás přebral nájemné v hotovosti. Peníze si nechtěl nechat posílat na účet a bylo náročné se každý měsíc připravovat na jeho návštěvu. Myslím si, že si takto pokaždé svůj byt chtěl zkontrolovat. Dnes už bych se s ním dohodl na jiném postupu."

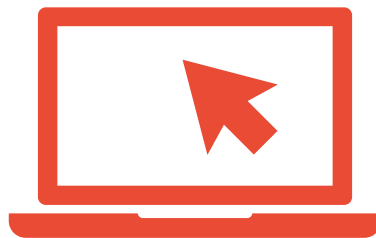




*1 domov = v průměru
43 hodin hledání.*



*76 % nájemníků nejvíce
ocení v blízkosti
bydlení obchod.*



*Téměř 91 % nájemníků
preferuje při hledání
bydlení internet.*

Na závěr



Několik rad na závěr

Gratulujeme. V tuto chvíli byste měli mít po první prohlídce. S pronajímatelem jste se domluvili na společných podmínkách, zeptali jste se na všechny důležité otázky a zbývá jediné. Podepsat smlouvu.

Nájemní smlouvu byste od pronajímatele měli obdržet ve dvou identických kopiích. Jednu pro něj, jednu pro vás.

Více tipů a rad, na co si dát pozor v nájemní smlouvě, najdete v dalším průvodci, který chystáme. Dozvíte se, jak by měla být správně napsaná kvalitní smlouva. Čeho byste se měli vyvarovat, abyste později nelitovali?

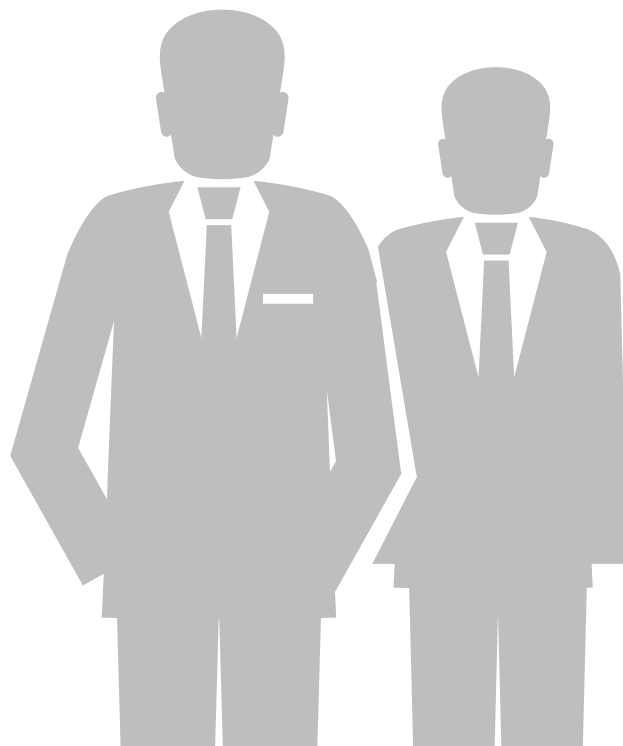
Nyní jste zhruba v polovině cesty za parádním domovem. Urazili jste velký kus, mnoho práce vás ale teprve čeká. Dokázali jste si mezi mnoha inzeráty najít ten správný byt, který splňuje vaše požadavky. Poznali jste vašeho pronajímatele, prozkoumali pečlivě byt a teď zbývá poslední: Nastěhovat se.

Podepsat smlouvu a předávací protokol, sbalit si věci ve starém bytě, domluvit si stěhování, vybalit si věci na novém bytě a začít bydlet. O tom všem si přečtete příště.

Lov je u konce! Lovu zdar!



Podívejte se na vzory smluv i na vysvětlení jednotlivých bodů smlouvy abyste něco nepodcenili. Přečtěte si, co konkrétně radí právník.



Zažili jste při hledání (vysněného) bytu něco unikátního a nečekaného?

Podělte se o své zkušenosti. Nenechávejte si to pro sebe – třeba někomu dalšímu ušetříte starosti. Napište nám na: e-mail (info@ulovdomov.cz) nebo na [Facebook.com/ulovdomov](https://www.facebook.com/ulovdomov).

Seznam užitečných odkazů



PORADNY

Na internetu najdete celou řadu poraden, kde vám rádi poradí nejenom s právní otázkou. Najdete tam, ale spoustu dalšího zajímavého. Tady je seznam nejvýznamnějších z nich:

[Portál o bydlení](#)
[Realitní komora](#)
[Sdružení nájemníků ČR](#)
[Srovnání makléřů](#)
[Peníze.cz](#)

FACEBOOKOVÉ SKUPINY

Zde je seznam skupin o bydlení ve studentských městech.

[Praha](#)
[Spolubydlení Praha](#)
[Brno](#)
[Spolubydlení Brno](#)
[Ostrava](#)
[Plzeň](#)
[Liberec](#)
[Olomouc](#)
[Spolubydlení Olomouc](#)
[Ústí nad Labem](#)
[Hradec Králové](#)
[České Budějovice](#)
[Pardubice](#)
[Zlín](#)
[Opava](#)

ZAJÍMAVOSTI

[Manuál nájemního bydlení](#)
nabízí poměrně profesionální a právní náhled do celé problematiky.

[Aplikace Woogies](#)
pro spolubydlení, která umí jednoduše managovat společné náklady.

Seznam článků



- **Rozdíl mezi nájmem a podnájem**
- **Dispozice bytu**
- **Kdo je zodpovědný za opravy v nájemních bytech**
- **Změna výše záloh na energie**
- **Zvýšení nájmu**
- **Povinné základní vybavení bytu**
- **Trvalý pobyt**
- **Daň z pronájmu**