Modelová situace pro pronajímatele

První kroky pronajímatele

Martin Novák je pracuje jako osoba samostatně výdělečně činná a před 3 lety zdědil byt po prarodičích, který začal pronajímat jako investici a nedávno se mu byt uvolnil, protože předchozí nájemník se odstěhoval do zahraničí. Byt se nachází v obytném domě, který byl zkolaudován v březnu 2019. Byt byl částečně zařízen. Byla zde kuchyňská linka se spotřebiči (lednice, trouba, myčka), vestavěná skříň v ložnici, ale jinak byl byt bez nábytku. Pan Novák se byt rozhodl nevybavovat plně. Dlouhodobý nájemník si totiž přinese vlastní nábytek.

Pan Novák si stanoví 3 cíle, kterými se bude řídit:

1. najít stabilního nájemníka s pravidelným příjmem, čímž minimalizuje riziko neplacení
2. mít správně nastavenou smlouvu

Rozhodl se postupovat systematicky podle mé příručky, tedy nezačít inzerovat ihned, ale nejprve připravit byt a nastavit jasná pravidla.

Příprava nemovitosti

Po prvním nájemci byl byt ve velmi dobrém stavu. Pan Novák ale provedl mírné úpravy: vymaloval byt (2+kk cca 56 m²) na neutrální bílou barvu, tato malířská práce stála 12 000 Kč, výměna silikonů v koupelně vyšla na 1 500 Kč, zaplatil za revizi elektroinstalace 3 000 Kč a servis plynového kotle 2000 Kč. Celkové náklady úprav ho vyšly na 18 500 Kč. (Celková částka 18 500 Kč odpovídá běžným cenám drobných oprav a přípravy bytu před pronájmem. **Orientační** ceny byly odhadnuty na základě cen řemeslných služeb v Praze podle seznamu zdrojů.) Cílem bylo zvýšit atraktivitu bytu a předejít budoucím reklamacím typu „tohle už rozbité bylo!“

Tabulka 1 ceny přípravných prací

Malování bytu	40–80 Kč/m² (cca 7 000 – 12 000 Kč)
Výměna silikonů v koupelně	1 000 – 3 000 Kč
Revize elektroinstalace	1 500 – 3 000 Kč
Servis plynového kotle	1 500 – 3 000 Kč
Celkem	**11 000 – 20 000 Kč**

U nastavení ceny analyzoval pan Novák nabídky podobných bytů v okolí. Hledal, jak se pohybuje cena bytu pro 2+kk 50-60 m² na Praze 4. Velké plus byla také snadná dostupnost metra C. Pan Novák při stanovení ceny porovnal několik inzerátů bytů o podobné dispozici a velikosti. Například v nabídce realitních serverů se nájemné za byty 2+kk v Praze 4 běžně

pohybuje přibližně mezi 18 000 Kč a 25 500 Kč měsíčně v závislosti na velikosti bytu, jeho stavu a vybavení. Tato částka je zároveň konkurenceschopná vůči podobným nabídkám v dané lokalitě.

Tabulka 2 parametry ukázkových inzerátů

2+kk	45 m²	Praha 4 – Krč	19 600 Kč	436 Kč/m²
2+kk	43 m²	Praha 4 – Chodov	21 490 Kč	500 Kč/m²
2+kk	45 m²	Praha 4 – Chodov	20 000 Kč	444 Kč/m²

inzeráty jsou součástí přílohy

Zálohy na služby činily 3 000 Kč. Elektřina a plyn budou přepsány na nájemce a kauce bytu bude 40 000 což odpovídá zhruba 2 nájmům.

Inzerce

Světlý 2+kk, 56 m², Praha 4 – Kačerov, 19 500 Kč/měsíc

Tento byt je 2+kk, má celkovou užitnou plochu 56 metrů čtverečních včetně balkonu – tedy 52 metrů užitné plochy. Byt se nachází ve čtvrtém patře, součástí obytného domu je i výtah, takže je velmi dobře dostupný i fyzicky znevýhodněným osobám. Ve vzdálenosti 5 minut chůze od bytu je stanice metra Kačerov. Relaxaci na čerstvém vzduchu nabízí nedaleký Kunratický les s osmikilometrovou turistickou či běžeckou trasou.

Součástí bytu je obývací pokoj s plně vybavenou kuchyní, ložnice s přístupem na balkon, koupelna s vanou, toaleta s bidetovou sprškou a vstupní chodba s vestavěnými skříněmi.

Klimatizace není součástí bytu, byt neobsahuje nábytek kromě kuchyňské linky a vestavěné skříně. Byt dále obsahuje dostatek žaluzie, podlahové vytápění, parkety. Je zde snadné parkování poblíž domu.

Energetická náročnost bytu je méně úsporná, č. 78/2013 Sb. Do ceny nejsou započítány energie. Byt je v osobním vlastnictví pana Nováka.

Obrázek 1 prostory modelové situace



obrázek byl vygenerován pomocí ChatGPT 1

Prohlídka

Po zveřejnění inzerátu začal pan Novák domlouvat první prohlídky bytu. Na tyto schůzky se vždy předem připravil, aby byl schopen zájemcům poskytnout všechny důležité informace. Připravil si například základní informace o domě a fungování společenství vlastníků, aby mohl odpovědět na případné dotazy týkající se správy domu nebo společných prostor. Zájemcům byl také schopen ukázat vyúčtování služeb z minulého roku, díky kterému si mohli udělat lepší představu o skutečných nákladech na bydlení. Pro vážné zájemce měl navíc připraven i návrh nájemní smlouvy k nahlédnutí, aby si mohli předem přečíst hlavní podmínky pronájmu.

Během samotných prohlídek pan Novák sledoval nejen zájem o byt, ale také celkové vystupování jednotlivých zájemců. Všímal si například dochvilnosti, způsobu komunikace nebo toho, zda zájemci kladou konkrétní otázky týkající se bytu, ceny a podmínek nájmu. Důležité pro něj bylo také to, zda zájemci působí spolehlivě a zda rozumí základním pravidlům pronájmu. Díky tomu si mohl lépe vyhodnotit, kdo by mohl být vhodným a dlouhodobě spolehlivým nájemníkem.

Ověření nájemníka

Před uzavřením nájemní smlouvy se však pan Novák rozhodl provést základní ověření nájemníka, aby minimalizoval případná rizika spojená s pronájmem. Nakonec se rozhodl pronajmout byt slečně Janě Dvořákové, které je 29 let a pracuje jako marketingová specialistka

Slečna Dvořáková předložila pracovní smlouvu na dobu neurčitou, což pro pana Nováka představovalo důležitý signál finanční stability. Zároveň doložila i výši svého příjmu, který činil přibližně 45 000 Kč čistého měsíčně. Díky tomu si pan Novák mohl ověřit, že nájemné bude pro nájemnici dlouhodobě finančně udržitelné.

Součástí ověření byl také kontakt na předchozího pronajímatele, který mohl potvrdit, že slečna Dvořáková v minulosti plnila své povinnosti nájemníka bez větších problémů. Pan Novák si navíc ověřil její jméno v insolvenčním rejstříku, kde nenašel žádný záznam o dluzích či insolvenci.

Na základě těchto informací se pan Novák rozhodl byt slečně Dvořákové pronajmout. Při výběru nájemníka se nespoléhal pouze na osobní sympatie, ale především na kombinaci finanční stability, doložených informací a celkově seriózního vystupování zájemkyně.

Smlouva a předání bytu

Nájemní smlouva mezi panem Novákem a slečnou Dvořákovou byla uzavřena na dobu určitou jednoho roku. Součástí smlouvy byla také výpovědní lhůta stanovená v souladu s platnou legislativou. Ve smlouvě byla zároveň jasně definována výše kauce a přesně rozepsány všechny platby související s nájmem.

Při podpisu smlouvy složila slečna Dvořáková kauci ve výši 40 000 Kč, která sloužila jako finanční jistota pro případ neuhrazeného nájemného nebo případných škod na bytě.

Zároveň uhradila první nájemné ve výši 19 500 Kč a zálohy na služby ve výši 3 000 Kč. Celková částka zaplacená při podpisu smlouvy tak činila 62 500 Kč.

Součástí zahájení nájemního vztahu bylo také samotné předání bytu. Při této příležitosti byl vyhotoven předávací protokol, který obsahoval stavy všech měřidel, seznam vybavení bytu a fotografie jednotlivých místností. Do protokolu byly rovněž zaznamenány drobné kosmetické vady, například škrábanec na parapetu. Tento dokument byl následně podepsán oběma stranami a sloužil jako důležitý podklad pro případné řešení sporů při ukončení nájmu.

PŘEDÁVACÍ PROTOKOL BYTU

Byt: 2+kk, 56 m^2, Praha 4 – Kačerov

Stavy měřidel

Elektřina: 12 458 kWh

Voda studená: 154 m^3

Voda teplá: 97 m^3

Vybavení bytu

Kuchyňská linka se spotřebiči, vestavěná skříň v předsíni, koupelnová skříňka.

Zjištěné drobné vady

Malý škrábanec na parapetu v obývacím pokoji.

Pronajímatel: _____

Nájemce: _____

Obrázek 2 ukázka předávacího protokolu

NÁJEMNÍ SMLOUVA NA BYT

uzavřená podle § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Smluvní strany

Pronajímatel: Martin Novák, U Parku 1256/12, Praha 4

Nájemce: Jana Dvořáková, Nad Lesem 842/5, Praha 10

Předmět nájmu

Bytová jednotka 2+kk o velikosti 56 m^2 v Praze 4 – Kačerov, ve 4. patře bytového domu s výtahem. Součástí bytu je balkon.

Doba nájmu

Smlouva je uzavřena na dobu určitou 1 rok.

Nájemné

Měsíční nájemné činí 19 500 Kč. Zálohy na služby činí 3 000 Kč měsíčně.

Kauce

Nájemce při podpisu smlouvy skládá kauci ve výši 40 000 Kč.

V Praze dne: _____

Pronajímatel: _____

Nájemce: _____

Obrázek 3 ukázka nájemní smlouvy bytu

Průběh nájmu

Prvních osm měsíců nájmu probíhalo bez jakýchkoliv problémů a spolupráce mezi panem Novákem a nájemnicí Janou Dvořákovou byla bez komplikací. Nájemné i zálohy na služby byly hrazeny včas a byt byl užíván v souladu s nájemní smlouvou.

V devátém měsíci se však objevila první komplikace. Nájemné bylo uhrazeno se zpožděním dvanácti dnů. Nájemnice pana Nováka kontaktovala a omluvila se s tím, že došlo ke zpoždění výplaty v jejím zaměstnání.

Pan Novák na situaci reagoval klidně a postupoval podle pravidel uvedených v nájemní smlouvě. Nájemnici zaslal písemné upozornění a zároveň jí připomněl smluvený termín splatnosti nájemného. Situaci dále neeskaloval, protože šlo o první podobný případ a nájemnice komunikovala otevřeně. Nájemné bylo následně doplaceno a situace byla vyřešena bez dalších problémů.

Později během nájmu se objevila ještě jedna komplikace, která se týkala poškození vybavení bytu. Při pravidelné kontrole bytu, která proběhla po předchozí domluvě s nájemnicí, pan Novák zjistil dvě závady. Jednalo se o prasklé dveře u vestavěné skříně a zároveň o poškozenou pracovní desku v kuchyni.

Pan Novák na zjištěné skutečnosti nájemnici upozornil a společně situaci prodiskutovali. Nájemnice Jana Dvořáková uznala svou odpovědnost za vzniklé poškození. Následně byla vypracována kalkulace opravy, která byla vyčíslena na částku 9 800 Kč.

Obě strany se nakonec dohodly, že tato částka bude uhrazena až při ukončení nájmu. Konkrétně bude odečtena z kauce, kterou nájemnice složila při podpisu nájemní smlouvy. Tímto způsobem se podařilo situaci vyřešit bez zbytečného konfliktu a zároveň v souladu s podmínkami nájemní smlouvy.

Ukončení nájmu

Po uplynutí jednoho roku se nájemnice Jana Dvořáková rozhodla byt opustit. Důvodem jejího odchodu bylo stěhování za partnerem do jiného města.

Nájemní vztah mezi panem Novákem a nájemnicí tak skončil přirozeným způsobem, tedy uplynutím sjednané doby určité, která byla stanovena v nájemní smlouvě.
Důležité!!! V tomto případě výpověď z nájmu nebyla použita, protože nájemní vztah skončil uplynutím sjednané doby ve smlouvě. Je zde přiložena jako příklad, kdyby k takové situaci došlo.

VÝPOVĚĎ Z NÁJMU BYTU

Pronajímatel: Martin Novák

Nájemce: Jana Dvořáková

Tímto oznamuji ukončení nájemního vztahu k bytu 2+kk na adrese Praha 4 – Kačerov.

Výpověď je podána v souladu s občanským zákoníkem a běží tříměsíční výpovědní lhůta.

V Praze dne: _____

Podpis pronajímatele: _____

Podpis nájemce: _____

Obrázek 4 ukázka výpovědi z nájmu

Předání po ukončení

Po ukončení nájmu proběhlo předání bytu zpět pronajímateli. Pan Novák při této příležitosti porovnal aktuální stav bytu s původním předávacím protokolem, který byl sepsán na začátku nájemního vztahu.

Při kontrole bylo zjištěno, že většina bytu odpovídá běžnému opotřebení, které je při užívání nemovitosti v pořádku. Zároveň však bylo potvrzeno dříve zaznamenané poškození vestavěné skříně a pracovní desky v kuchyni. Kromě toho byly na podlaze nalezeny také drobné škrábance.

Po vyhodnocení stavu bytu bylo provedeno celkové vyčíslení škody. Oprava vestavěné skříně byla stanovena na 6 500 Kč, oprava pracovní desky na 3 300 Kč a lokální oprava poškozené podlahy na 2 200 Kč. Celkové náklady na opravy tak činily 12 000 Kč. Tyto náklady byly následně započteny proti složené kauci v souladu s podmínkami nájemní smlouvy nájmu, jak bylo uvedeno v nájemní smlouvě.

Seznam zdrojů

(Nejřemeslníci.cz, 2026)

(Elektrika.cz, 2026)

(vaillant.cz, 2026)

Seznam obrázků

Obrázek 1 prostory modelové situace 3
Obrázek 2 ukázka předávacího protokolu 5
Obrázek 3 ukázka nájemní smlouvy bytu 6
Obrázek 4 ukázka výpovědi z nájmu 8

Seznam tabulek

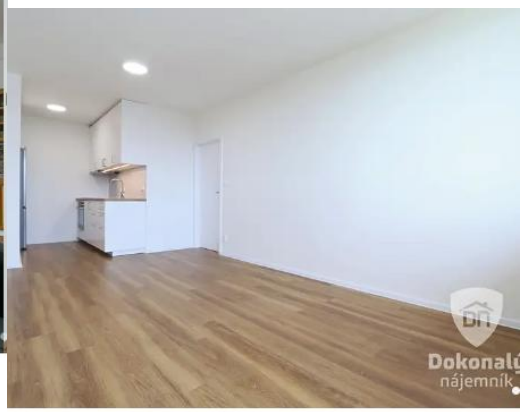
Tabulka 1 ceny přípravných prací 1
Tabulka 2 parametry ukázkových inzerátů 2

Příloha – ukázky inzerátů



Pronájem bytu 2+kk 45 m²
U nových domů II, Praha - Krč
19 600 Kč/měsíc

G Mimořádně nehospodárná



Pronájem bytu 2+kk 43 m²
Modletická, Praha - Chodov
21 490 Kč/měsíc



Pronájem bytu 2+kk 45 m²
Valentova, Praha - Chodov
20 000 Kč/měsíc