



LISTÁREŇ – PÝTATE SA A MY ODPOVEDÁME



Dnes Vám na Vaše otázky odpovie majiteľka real. kancelárie Klúč pani Ing. Ľubomíra Lacková

Chcela by som prenajať byt prostredníctvom realitnej kancelárie. Aký je postup?

Aké sú poplatky za sprostredkovanie prenájmu real. kanceláriou?

Vážená pani..., myslím si, že je správne, keď ste sa pri prenájomní nepohodli obrátili na real. kanceláriu. Majiteľom to skutočne odporúčame a hlavne tým, ktorý ešte nemajú dostatok skúseností s prenájomom. Je dôležité si vybrať spoľahlivú real. kanceláriu a jej zveriť ponuku. My väčšinou robíme prenájmy exkluzívne, a to tak, že nás odporučia naši bývalí klienti a známi. Takto sa pracuje dobre aj real. kancelárii aj majiteľovi, lebo vie, že ten koho si vybral je odporúčaný, overený a spoľahlivý obchodný partner. Často krát sa nám stáva, že dostaneme aj kľúč od nehnuteľnosti, nakoľko máme plnú dôveru majiteľa. Majiteľ a potom samozrejme pravidelne, aspoň raz za týždeň informujeme, v akom štádiu je prenájom, akých máme záujemcov, kedy plánujeme obhliadky a pod.

Postup je teda nasledovný: vyberiete si real. kanceláriu, či už na odporúčanie, alebo podľa inzercie, kontaktujete ju a žiadate o stretnutie a o návrh sprostredkovateľskej

zmluvy. Táto môže byť exkluzívna (ponuku zveríte len jednej kancelárii), alebo všeobecná, kde môžu Vaš byt ponúkať viaceré real. kancelárie. Tu by som však neodporúčala vybrať si viac real. kancelárií ako tri – štyri, aby ste ani vy ako majiteľka neboli zmätená, ktorá real. kancelária Vám volá a či nekontaktovali tí istí zájemcovia už viaceré kancelárie kvôli obhliadke. Z tohto môžu vzniknúť zbytočné nedorozumenia.

Vo všeobecnosti a zjednodušene povedané sprostredkovateľskou zmluvou sa zaväzuje real. kancelária hľadať nájomcu pre Vašu nehnuteľnosť a keď ho nájde, pripraviť nájomnú zmluvu. Vy sa zase zaväzujete zaplatiť real. kancelárii províziu za sprostredkovanie prenájmu.

A aká je bežná provízia pre real. kancelárie pri sprostredkovaní prenájmu?

Obvyklé je to jedno mesačné nájomné. Niektorí v nájomnom má zahrnuté energie, niektorí nemajú. Je potrebné si tieto záležitosti ujasniť vopred, aby nedošlo k nedorozumeniu.

Čo sa týka výšky provízie, mala by zahŕňať nájomné a môže zahŕňať aj stabilné poplatky (napr. nájomné správcovi). Poplatky za energie, ktoré závisia na spotrebe, resp. výbere nájomcu, zahŕňať nemusí (elektrina, plyn, káblová TV). Tieto záležitosti sú vecou dohody.

Môžem ako majiteľ navrhnúť, aby polovicu provízie platil záujemca?

Ak vy ako majiteľ si objednáte službu u real. kancelárie, mali by ste jej zaplatiť celé jedno mesačné nájomné ako províziu. Keď

sa však nájde konkrétny záujemca, môžete mu navrhnúť, aby ste sa na zapltení provízie podieľali spoločne a zaplatili ju každý v polovičnej výške. Ak na to záujemca (budúci nájomca) pristúpi, tak samozrejme ste ušetrili. Ak však na to nepristúpi a vy ste sa v sprostredkovateľskej zmluve raz zaviazali real. kancelárii, že jej jedno mesačné nájomné ako províziu zaplatíte, ste povinný tak urobiť.

Dohoda o rozdelení platenia provízie určite nie je možná vtedy, ak budúceho zájemcu ponúkne iná real. kancelária, ktorá pre tohto budúceho nájomcu hľadá nehnuteľnosť. V tomto prípade, budúci záujemca, ktorý oslovil. inú real. kanceláriu platí províziu vo výške jedno mesačného nájomného tej kancelárii ktorú oslovil, a nebude už platiť aj ďalšej kancelárii. V každom prípade, pracujeme tak, že si účtujeme len jedno mesačné nájomné a neberieme províziu vo výške jedno mesačného nájomného aj od majiteľa aj od zájemcu, t.j. neberieme províziu vo výške dvojmesačného nájomného. Stretla som sa aj s takými prípadmi, že real. kancelária žiadala od oboch strán celé (nie polovičné) jedno mesačné nájomné. Treba si uvedomiť, že pri prenájomoch je to tak, že ten, kto požiada o službu, za ňu aj platí. Konkrétne podmienky je potrebné si precízne vopred dohodnúť v sprostredkovateľskej zmluve.

Prečo je výhodnejšie vybrať si real. kanceláriu pri prenájomoch? Ved' inzerovať môžem ako majiteľka aj sama.

Zase by som chcela zdôrazniť, že pokiaľ nemáte dostatok skúseností, prenájom sa

Vám vyplatiť nemusí. Práve naopak, môžete naň veľmi zle doplatiť.

Pred prenájomom je dobré, keď si vyberiete real. kanceláriu, dohodnúť si stretnutie, kde Vás real. kancelária oboznámi s obsahom sprostredkovateľskej dohody aj s možnými úskaliami pri prenájomoch. My vždy sedíme s klientom, pýtame sa ho, akých podnájomníkov si želá, koľko osôb môže v byte bývať, na akú dobu bude prenájom, či akceptuje aj zvieratá, či má nejaké špeciálne požiadavky, resp. či je potrebné upozorniť nájomcu na nejaké záležitosti, aké sú presné platby, aké by boli v prípade iného počtu osôb a pod. Real. kancelária Vás upozorní aj na možné riziká, na čo si treba dávať pri prenájomoch pozor. Podľa Vašich požiadaviek dokáže už real. kancelária vyselektovať takých záujemcov, ktorí by si mohli byť prenájomom. Samozrejme veľmi dôležitou záležitosťou je aj príprava nájomnej zmluvy. Odporúčame majiteľom a aj im predkladať ako návrh podrobnú nájomnú zmluvu na pripomienkovanie. Skutočne je veľmi dôležité, si vyjasniť presné podmienky prenájmu a radšej v zmluve špecifikovať aj detaily, ako by potom malo dojsť k nedorozumeniu a konfliktu, pretože zmluvu o prenájomoch nie je vždy jednoduché vypovedať, nehovoriac už o tom, keď sa nájomník nechce vysťahovať.

Ing. Ľubomíra Lacková
KLÚČ
realitná kancelária
Kutuzovova 17, 2.p., Bratislava III
Tel./fax: 02/4445 3833, 0907 507 507
www.klucreality.sk

