

7 kritérií, podle kterých vybírám nájemníka

Po 10+ letech a 400+ pronájmech vím, že výběr nájemníka je 80 % úspěchu. Tady je checklist, podle kterého procházím každého zájemce — ať už spolupracujeme nebo to děláte sami.

1. Insolvenční rejstřík

Veřejné, zdarma na justice.cz/isir. Pokud zájemce má aktivní insolvenční rejstřík nebo ji měl v posledních 3 letech — STOP. Bez výjimek.

2. Registr dlužníků (SOLUS)

Vyžaduje souhlas zájemce — chtějte ho hned u prohlídky. Kdo odmítne, má co skrývat.

3. Pracovní smlouva nebo daňové přiznání

Pravidlo „nájem max 30 % čistého příjmu“. U OSVČ poslední 2 daňová přiznání. Ne výplatní pásky bez kontextu.

4. Reference od předchozího pronajímatele

Telefonický rozhovor, ne jen „dáme vám e-mail“. Tři otázky: platil včas? Nechával byt v pořádku? Vzali byste si ho znovu?

5. Kauce 3 měsíční nájemné

Ne 1, ne 2 — tři. Méně už dnes nestačí. Plus první nájem předem (celkem 4× nájemné na účtu před předáním klíčů).

6. Smlouva s fotodokumentací a inflační doložkou

Inventarizační protokol s fotkami stavu před předáním. Inflační doložka navázaná na ČSÚ index nájemného nebo pevné % ročně.

7. Pocit z osobního setkání

Dochvilnost na prohlídku. Otázky, které pokládá. Jak se chová k vám i ke kolegovi. Pokud je něco „divné“, neignorujte to.

Potřebujete s tím pomoci? Vyplňte krátký dotazník na pronajem.ivetasmolkova.cz — do 24 hodin se ozvu s tržním odhadem nájmu zdarma.