

Manuál pro pronájem bytu

Jak postupovat při pronájmu

Dále uvádíme návod, jak při pronájmu postupovat a na co si dát pozor. Užitečné informace o pronájmu bytu, včetně právního rámce najdete na stránkách: [zde](#).

- 1. Délka pronájmu** - Rozhodnutí o pronájmu vlastního domu/bytu doporučujeme pouze v případě dlouhodobějšího pobytu (min. roku - pronájem bytu, min. 1 rok - pronájem domu) vzhledem k tomu, že realitní kancelář s Vámi musí sepsat smlouvu na minimálně 6 měsíců (jen výjimečně na kratší dobu).
 - 2. Lokalita** - Dalším krokem je vyjasnit si požadavky (priority) na vhodnou lokalitu a zvolit ji s ohledem na dostupnost důležitých míst (škola, práce, nákupy, zdravotní středisko), dle nabídky zábavy (park, sport, pláž) nebo dle prostředí (čistota, klid).
 - 3. Typ ubytování** - Pronájem bytu či domu. Typ ubytování rozhodněte dle toho, zda si hledáte ubytování pouze pro sebe (pronájem bytu či pouze pokoje) nebo plánujete sdílet dům/byt s dalšími osobami. Poté podle počtu osob, se kterými si přejete sdílet bydlení, zvolte typ ubytování, tj. byt nebo dům.
 - 4. Kvalita ubytování** - Dle finančních možností si můžete zvolit kvalitní a pohodlné ubytování.
 - 5. Jak hledat ubytování** - Nabídky je možné vyhledat:
 - v realitních kancelářích
 - na webových stránkách (viz [zde](#))
 - v inzerci v tisku, ve škole, či se informovat u přátel.
- POZOR: Inzerované velikosti domu/bytu se liší od běžně používaných označení v Evropě. Např. byt o velikosti 2+1 zahrnuje 2 pokoje (bedrooms), 1 kuchyň a 1 obývací pokoj.
- 6. Ověření** - Před podepsáním smlouvy se přesvědčte, zda uváděné informace odpovídají realitě.
 - 7. Podání žádosti** - Jestliže jste se rozhodli pro dané ubytování, budete potřebovat doložit:
 - Jméno,
 - Aktuální adresu a tel. číslo,
 - Zaměstnání a jméno zaměstnavatele,
 - Doklad o výši příjmu (pracovní smlouva, výplatní pásky za předešlá období),
 - 2 nebo více referencí,
 - Délku víza.
 - 8. Podepsání smlouvy** (Tenancy Agreement) - australský zákon pro Nový Jižní Wales (tj. i Sydney) vyžaduje sepsání písemné smlouvy mezi pronajímatelem a nájemcem. Při podpisu smlouvy je nezbytné dohodnout následující body:

- Výše vratné zálohy (bondu) - zpravidla ve výši 4-týdenního nájmu. Jestliže při vystěhování bude veškeré zařízení v pořádku, záloha bude vrácena v plné výši.
- Výše nájmu a zaplacení prvotního nájmu - zpravidla se požaduje zaplacení nájmu minimálně na 2 - 4 týdny dopředu.
- Frekvence platby nájmu - v jakých časových úsecích budete platit nájemné.
- Condition Report - dodatek ke smlouvě, ve kterém nájemce potvrzuje kvalitu a stav daného ubytování. Jestliže nájemce nalezne nějaké nedostatky např. poškrábané stěny, je v jeho zájmu, aby tyto skutečnosti uvedl do reportu.

9. **Změny v průběhu pronájmu** - Jestliže pronajímatel bude chtít provést změny v nájemní smlouvě ,např. změna výše nájmu, je povinen toto oznámit nájemci minimálně 60 dnů předem (ve státě NSW).

10. **Případné problémy** - Jestliže se v průběhu pobytu vyskytnou nějaké problémy (poškození nějakého zařízení, něco přestane fungovat, problémy se spolubydlícími atd.), kontaktujte svého pronajímatele.

11. **Ukončení smlouvy** - ukončení smlouvy může být:

- Automatické, jestliže nájemní smlouva je uzavřena na dobu určitou.
- V případě uzavření smlouvy na dobu neurčitou, výpovědní lhůta činí obvykle 30 dnů. V případě hrubého porušení stanovených pravidel nemusí být výpovědní lhůta dodržena a pronajímatel má právo na okamžité ukončení smlouvy.