

Jaké jsou rozdíly mezi nájemním a vlastním bydlením? Odpovídal Tomáš Kašpar, ředitel projektu Luka Living



Ze západních zemí se k nám dostává nový trend nájemního bydlení, kde je toto odvětví podstatně vyspělejší a v nájemních bytech bydlí až 50 % populace. Zajímá vás, jaké jsou rozdíly mezi nájemním a vlastním bydlením? Ptejte se na výhody a nevýhody Tomáše Kašpara, ředitele projektu Luka Living, ve středu 26. 7. od 13 hodin.

Tomáš Kašpar je absolventem Business school Nederland International. V oblasti developerských činností a nemovitostí se pohybuje více než 20 let. V roce 2014 stal partnerem a ředitelem projektu Luka Living Rental Apartments – komplexu nájemních bytů a obchodního centra přímo na metru, které představují revoluci v moderním nájemním bydlení.

CHAT

- **INTEST**

Jaké jsou obecně rozdíly mezi nájemním a vlastním bydlením?

- **Host chatu**

Dobrý den, zjednodušeně řečeno byt ve vlastnictví je váš, takže v něm také vše děláte a o vše se staráte: opravy, údržba, investice, daně, poplatky... Byt v nájmu váš není, takže se o nic starat nemusíte. Konkrétně u nás navíc je to typ hotelového bydlení se spoustou dalších služeb, jako je recepce, ostraha, obchody...

- **ANTI**

"komplex nájemních bytů a obchodního centra přímo na metru, které představují revoluci v moderním nájemním bydlení." V čem spočívá ona revoluce?

- **Host chatu**

Dobrý den, revoluce v našem slova smyslu spočívá v tom, že nabízíme hotelový způsob života pro dlouhodobé bydlení. Navíc je součástí komplexu i velké obchodní centrum, což nenajdete nikde jinde ve Střední Evropě. Stejně tak nenajdete dům takové velikosti v nízkoenergetickém standardu PENB A. Jako úplnou raritu nabízíme tříděný shoz odpadu nebo vjezd do garáží přes scan SPZ.

- **DAYD**

Kde je konkrétně onen komplex nájem. bytů a obchodního centra přímo na metru?

- **Host chatu**

Dobrý den, Luka Living je přímo na stanici metra Luka. Dvě minuty od Pražského okruhu, od dálnice na Rozvadov, deset minut od letiště. Metrem jste za 15 minut v centru.

- **Michal**

Dobrý den, přemýšlím o koupi vlastního bytu, proč bych ho neměl kupovat a radši se rozhodnout pro nájemní bydlení?

- **Host chatu**

Dobrý den, nevím, v jaké životní situaci se nacházíte a kolik je vám let. Určitě se chcete navždy uvázat na jednom místě? Případný další prodej a koupě bytu je mnohem složitější proces než nájem. V Luka Living se o vás navíc kompletně postaráme, byty jsou zcela vybaveny, můžete přijít jen s igelitovou taškou. :) Neplatíte žádné náklady na opravy, investice, údržbu, úklid, případně hypotéku.

- **KUK**

Kolik stojí takový pronájem?

- **Host chatu**

Dobrý den, garsonky od 10 000,- Kč/měsíc, nejluxusnější apartmány za 60 000,- Kč/měsíc. Další informace včetně ceníku naleznete na: www.lukaliving.cz.

- **jrt**

Co bych mohl od takového bydlení očekávat?

- **Host chatu**

Dobrý den, od nájemního bydlení v Luka Living můžete očekávat veškerý komfort a servis jako v hotelu včetně recepce, ostrahy, obchodů, suché nohy na metro, méně peněz za energie, jelikož jsme v kategorii PENB A a s odpadkovým košem nemusíte ani k popelnici, protože máme tříděný shoz odpadu přímo na jednotlivých podlažích.

- **Eva**

V čem spočívá atraktivita bydlení v pronájmu, když ve vlastním bytě si můžete dělat, co se vám zlíbí a nikdo vám do toho nemluví?

- **Host chatu**

Dobrý den, také si ale všechno zaplatíte. V nájemním bytě si také můžete dělat co se vám zlíbí, pokud to nepřekročí běžnou míru standardního užívání bytu. Nemusíte například investovat do vybavení, které se vám pak v příštím bydlení nemusí hodit.

- **Petr**

Na co chcete nalákat lidi do nájemních bytů, když je pronájem tak drahý? Není proto výhodnější splácet hypotéku a pak ten byt vlastnit?

- **Host chatu**

Dobrý den, musíte si především zodpovědět otázku, zda chcete žít celý život v jednom bytě a na jednom místě. Myslím, že pro toho, kdo neví, zda bude žít sám, ve třech, nebo v pěti lidech. Pro toho, kdo neví, zda celý život bude pracovat například v Plzni. Pro toho, kdo nechce hned investovat statisíce do vybavení bytu, pro toho, komu vyhovuje možnost rychlé změny dispozice bydlení. Pro ty všechny je určitě vhodnější začít nájmem a časem se uvidí...

- **Lucka**

Dobrý den, teď možná budu vypadat trochu hloupě, ale jaký je vlastně rozdíl mezi pronájmem a nájemním bydlením? Děkuji, Lucka

- **Host chatu**

Dobrý den, rozdíl není žádný. Slovo pronájem používá spíše vlastník či pronajímatel. Slovo nájem od větného spojení nájímám si bydlení, používá nájemce.

- **Eva Macháčková**

S přítelem čekáme rodinu, bohužel jsme zjistili, že po zprůsňení podmínek pro získání hypotečního úvěru nedosáhneme na hypotéku. Nechceme žít v pronájmu, protože se bojíme, že se budeme muset každý rok stěhovat. Existuje pro nás i jiná možnost, jak řešit naši situaci s bydlením? Předem děkuji za radu.

- **Host chatu**

Dobrý den, nevidím důvod, proč byste se měli každý rok stěhovat. Každý rozumný pronajímatel rád uvítá dlouhodobého a spolehlivého klienta. Ubude mu tím totiž práce. V příštím roce s vámi rádi uzavřeme smlouvu na několik let.

- **Hezký den**

Jaké jsou výhody bydlení v nájemním domě?

- **Host chatu**

Dobrý den, za naše hlavní výhody v Luka Living považujeme: bydlení přímo na metru, bydlení s obchodním centrem v areálu, s recepcí, ostrahou, v nízkoenergetickém standardu a plně zařízených bytech. Byty jsou navíc úplně nové s krásnými výhledy. Sto metrů od Luka Living začíná nejrozsáhlejší park v Praze.

- **TINA**

Dobrý den, pane Kašpare, je nájemní bydlení možné i v jiných městech než jen v Praze? Staví se takové byty i v jiných městech? Děkuji za odpověď.

- **Host chatu**

Dobrý den Tino, nájemní bydlení je samozřejmě dostupné i v jiných městech, ale takové, jako máme my :) určitě ne. Přemýšlíme, že postavíme podobný projekt v menším rozsahu i jinde, než v Praze.

- **OLEG**

Jaké jsou ceny takového pronájmu? Platí se i kauce a provize?

- **Host chatu**

Dobrý den, kauce se platí ve výši dvou nájmu. Jelikož jsme vlastníky objektu, neplatíte žádnou provizi! Naše nájmy začínají na 10 000,- Kč/měsíc u garsonek až po 60 000,- Kč/měsíc za luxusní apartmány. Více informací včetně ceníku naleznete na: www.lukaliving.cz.

- **Eva Pilatová**

Na jak dlouho se dá podepsat smlouva? Bydlím v pronájmu a každý rok musím s majitelem podepisovat prodlužující smlouvu na další rok, což je pro mě trochu nejistota, co když se rozhodne mi ji neprodloužit. Na vlastní hypotéku nedosáhnu. Měla bych u vás jistotu bydlení na delší dobu, abych se nemusela strachovat a případně řešit každý rok stěhování? Děkuji

- **Host chatu**

Dobrý den, rozumím pronajímatelům, kteří se bojí neplatičů, a proto raději uzavírají kratší smlouvy. U nás je postup takový, že uzavíráme smlouvu na první rok a pokud bude klient spokojený, ale současně i spolehlivý, následně s ním rádi uzavřeme smlouvu na mnohem delší dobu.

- **TREW**

Zajímalo by mě vybavení takového bytu? Jak je zařízený?

- **Host chatu**

Dobrý den, představte si naprosto kompletně vybavený byt s interiéry na míru, tzn., že každému bytu se intenzivně věnoval interiérový designér. V bytě je zcela nový nábytek, včetně kuchyňské linky s elektrospotřebiči, televize, pračky, sušičky, zdravotní matrace, nebo například s lampičkou u postele.

- **Kačka**

Vadí vám v takovém bytě domácí mazlíčci nebo jsou nějaká zvláštní pravidla, pro chování třeba pejsků a kočiček? A co exotičtější druhy?

- **Host chatu**

Dobrý den, mazlíčci nám nevadí. Jen musí nájemce zaplatit vyšší kauci a připojistit se. Exotický druh = individuální rozhovor s naším obchodníkem.

- **David**

Všechny nadstandardní služby jako třeba úklid, posilovna apod., se musí platit zvlášť, nebo už jsou v ceně pronájmu a pro obyvatele zadarmo?

- **Host chatu**

Dobrý den, v ceně je úklid společných prostor, nikoliv už v konkrétním bytě. Posilovna v ceně standardně není, ale pro naše nájemce chystáme speciální balíčky s návštěvou fitka.

- **jkl**

Proč myslíte, že je tento trend rozšířený spíše v západních zemích a my Češi raději preferujeme klasické pronájmy nebo vlastní byty na hypotéky?

- **Host chatu**

Dobrý den, myslím, že naše touha něco vlastnit je zakořeněna z dob socialismu, kdy jsme měli víte co... nic. V západních zemích je mnohem víc běžné také cestovat za prací.

- **Bobina**

Dobrý den, nájemnímu bydlení dávají častěji přednost mladí lidé nebo naopak senioři? Jak je to v cizině? Díky

- **Host chatu**

Dobrý den, už i naši mladí lidé se přibližují trendům západních zemí a začínají preferovat nájemní bydlení, protože si logicky netroufají předpovídat svoji budoucnost na padesát let, chtějí studovat,

cestovat a chtějí svobodu ve svém rozhodování. Avšak i k našemu překvapení máme u nás v Luka Living rovněž řadu seniorů. Asi se jim líbí, že se u nás mají jako v hotelu a nemusí se o nic starat.

- **Jana**

Kdysi jsem potřebovala rychle sehnat bydlení v Praze a tak jsem se rozhodla pro půl roční pronájem takového bytu na Praze 2. Byt byl kompletně zařízený, za což si také vzali poměrně tučnou kauci na začátku, s tím, že mi ji vrátí po ukončení pronájmu. Z kauce mi ale vrátili pouze část, s tím, že si asi 6000 Kč strhli za generální úklid bytu po ukončení pronájmu. Mají společnosti na takové chování nárok? Byt jsem samozřejmě vystěhovala a uklidila, takže mi taková částka připadá přehnaná, nic jsem tam nezničila ani nezašpinila.

- **Host chatu**

Dobrý den, obecně platí, že byt byste měla předat v takovém stavu, v jakém jste jej převzala. Strhávání z kauce za nějaký speciální úklid se mi zdá patrně nesprávné. Musel bych ale o vašem případu vědět více podrobností.

- **Fantomas**

Jedná se jenom o luxusní bydlení pro cizince a podnikatele, nebo si to můžeme dovolit i my, normální Češi?

- **Host chatu**

Dobrý den, Luka Living není žádné luxusní bydlení. Je to moc pěkné a unikátní bydlení za rozumnou cenu. Garsonky začínají na 10 000,- Kč/měsíc. Nájem u nás je o 10-15 % vyšší, než v běžném bytě, ale dostáváte za to spoustu služeb zdarma. Navíc dům stavíme v nízkoenergetickém standardu PENB A, takže určitě ušetříte na platbách za energie. 78 % našich klientů jsou Češi, na středních a středně vyšších pozicích.

- **Jakub**

Jestliže v zahraničí bydlí v nájemních bytech přes 50 % populace (v ČR dejme tomu 20%), čím je to způsobeno a v čem spočívá odlišná motivace obyvatel, je to prohibitivní cenou vlastního bydlení nebo něčím jiným? Kdo v zahraničí tyto byty tedy vlastní, když ne obyvatelé, jsou to spíše obce nebo investiční skupiny?

- **Host chatu**

Dobrý den, myslím, že za vysokým procentem našeho vlastnického bydlení je socialistický komplex něco vlastnit, zatímco v západních zemích se například daleko více za práci cestuje a mladí lidé si tam vlastnické bydlení nepořizují skoro vůbec. V zahraničí se staví i hodně tzv. sociálních bytů, které vlastní obce nebo města, ale jinak bývá běžné, že v developerském projektu majitel prodá 50 % bytů a druhou polovinu pronajme a pracuje s výnosy z nájmu.

- **Mirek**

Zajímalo by mě, jak jsou tyto byty stavěny? ...co se týče kvality. 3 roky zpátky jsem si koupil novostavbu a na zdech vznikly praskliny. Taky je slyšet každé slovo od souseda a člověk nemá chvíli klid. Jestli tedy nejste typický developer, který rychle postaví a prodá byty, odráží se to nějak na kvalitě stavby? Spíš mě jenom zajímá, jestli se v dnešní době dají ještě postavit kvalitní byty.

- **Host chatu**

Dobrý den, stavíme pro sebe, dům je v našem vlastnictví, takže se ho snažíme stavět kvalitně, jako byste si stavěl svůj vlastní rodinný dům. Navíc "utéct" z nájmu je daleko snazší, než přeprodávat právě koupený byt. Takže v Luka Living máme například speciální protihlukové nebo kročejové izolace. Jelikož jsme na metru máme i speciální odhlučnění proti hluku a vibracím z metra.

- **GF**
Má být přechodný pobyt úředně hlášený?

- **Host chatu**

Dobrý den, musím se přiznat, že to přesně nevím, ale myslím, že institut přechodného pobytu již neexistuje. Stát chtěl tuto povinnost vrátit do nového zákona o evidenci obyvatel asi před dvěma lety, ale nevím, jak to dopadlo. Místo přechodného pobytu se užívá spíše nahlášení změny korespondenční adresy z důvodu správného zaslání poštovních zásilek.
