



JAK SDÍLENÍ ZKUŠENOSTÍ ZVYŠUJE ZISKY Z NÁJMU NEMOVITOSTÍ

Investice do nemovitostí lákají čím dál více lidí, ale ne každý ví, jak na to. Co kdybyste měli po ruce zkušené investory, kteří už prošli vším – od výběru správného bytu po řešení problémových nájemníků? Přesně o tom je Klub zkušených pronajímatelů Činžovníci, který nabízí profesionálním pronajímatelům nejen platformu pro sdílení zkušeností a kontaktů, ale také přístup k výhodným investicím do nemovitostí. O fungování klubu a benefitech členství jsme hovořili s jeho zakladatelem, Ing. Markem Čáčkou.

Jak vlastně Klub zkušených pronajímatelů vznikl?

Ing. Marek Čáčka (M.Č.): Začalo to tím, že jsme si s pár kamarády u kafe vyměňovali zkušenosti s pronájmem nemovitostí. Každý z nás řešil podobné věci – jak najít dobrého a platícího nájemníka, jak správně nastavit smlouvy nebo kde sehnat spolehlivého řemeslníka či kde se v Brně co bude stavět. Současně to každý řešil trochu jinak a bylo pro všechny zajímavé si vyměnit své pohledy a zkušenosti. Postupně se k nás přidávali další a další investoři, skupina rostla a vznikla potřeba začít setkání profesionálně organizovat. A tak jsme si řekli: proč z toho neudělat oficiální klub? Dnes máme 3 kluby v Brně a loni jsme otevřeli i první klub v Praze. Sdružujeme desítky pronajímatelů, kteří si navzájem pomáhají, sdílejí zkušenosti i příležitosti, dokážou díky Činžovníkům investovat chytřeji a efektivně spravovat svůj majetek.

Kdo se může stát členem vašeho klubu a jaké jsou podmínky pro přijetí?

M.Č.: Cílem klubu je vytvářet platformu pro vzájemné sdílení zkušeností. Členem klubu Činžovníků se může stát člověk, který pronajímá tři a více bytů. Člověk, který pronajímá jeden byt ještě nemá moc

zkušenosti a neměl by čím do diskuse přispět. Přijímáme také Odborníky – profesionály z oblastí úzce souvisejících s pronájmy nebo developmentem, jako jsou např. právníci, architekti, realitní makléři, hypotéční specialisté, správci nemovitostí nebo i samotní developeři. Jejich odbornost si dobře prověřujeme a přijmeme jen ty, kteří obdrží referenci alespoň od dvou stávajících členů na kvalitu svých služeb. Takoví lidé mohou při diskusi ukázat svou odbornost a rádi pak využijeme jejich služeb.

Co členové klubu získávají?

M.Č.: Naši členové si nejvíce cení, že se dostanou do komunity lidí, co řeší podobné problémy. Pronajímání bytů je samotářská práce, takže je člověk rád, když se každý měsíc může setkat s podobně smýšlejícími lidmi.

Na pravidelných setkáních řešíme reálné situace našich členů i aktuální příležitosti na trhu. Naším cílem je sdílet zkušenosti s nákupem, pronajímáním, správou nemovitostí i daněmi. Zaměřujeme se na udržování povědomí o nových trendech a legislativních změnách. Pokud narazíme na něco, co vyžaduje hlubší odbornost, tak vyhledáme odborníka a uspořá-

dáme s nimi tematicky zaměřené setkání.

Mezi setkáními můžeme diskutovat v online skupině, kde se sdílí odkazy na zajímavé články, diskutují různá témata a také sdílí kontakty na osvědčené dodavatele a řemeslníky.

A pak je tu ještě jeden neveřejný bonus – příležitost pro nákup investičních nemovitostí za výhodnější ceny.

Zmínili jste jednu neoficiální výhodu členství – levnější investiční byty. Mohl byste to podrobněji rozvést?

M.Č.: Samozřejmě. Ve skupině je síla. Díky našemu kupnímu potenciálu vyjednávám pro naše členy s developery podmínky, které by pro jednotlivce nebyly dosažitelné. Tento benefit představuje skvělou příležitost pro činžovníka, jak rozšířit své investiční portfolio a pro developera, jak si lehce zajistit předprodeje u svých projektů.

Jaký význam má podle Vás networking a sdílení zkušeností mezi členy klubu?

M.Č.: Cílem networkingu je navazování nových kontaktů, a to se nám jistě daří. Přesto bych náš klub nazval spíše know-how klubem nebo master mind skupinou se zaměřením na pronájmy, investice do nemovitostí a efektivní správu vlastního majetku. I zkušený pronajímatel se s nějakou situací může setkat poprvé a její sdílení na setkání mu ukáže nové možnosti řešení. Každý člen má jedinečné zkušenosti, která mohou být pro ostatní inspirací. Jsem rád, že členy klubu Činžovníci spojují hodnoty jako je férovost vůči nájemníkům, dodržování zákonů, placení daní a vůbec jakási etika. Pokud si někdo myslí, že je normální vybírat nájem v hotovosti, neplatit daně a nevracet kaucí, tak ten se v našem klubu moc neohřeje.

Vzdělávání a pochopení problematiky pronájmů více do hloubky přispívá ke zvyšování kvality poskytovaných služeb každého pronajímatele a tím i profesionalizaci a kultivaci trhu nájemního bydlení nejen v Brně a Praze.

Můžete dát našim čtenářům nahlédnout pod pokličku a uvést nějaká témata, která jste v poslední době diskutovali.

M.Č.: Témata jsou vždy opravdu pestrá a navrhuji je účastníci setkání. Nedávno jsme řešili problematiku odpovědnost z držby bytové jednotky a její pojištění. Oblíbené téma je situace na trhu. Jinak jsme řešili například: Proč někteří investoři kupují

nemovitost na stavebko místo hypotéky, výhody a nevýhody nákupu novostavby proti staršímu bytu, které regiony jsou z dlouhodobého pohledu vhodné na investici, zkušenosti se správou nemovitostí v regionech. Jsou garáže a parkovací místa stále dobrá investice nebo už jim zvoní hrana a za pár let budeme všichni užívat robotaxíky? Zkušenosti s provozem apartmánů v zahraničí. Specifika financování u různých bank. Odpočet DPH u kancelářů a ateliérů. Jak je možné na běžné nemovitosti mít výnos i 20 % atp. Více témat najdete na www.cinzovnici.cz

Jaké máte další plány?

M.Č.: Těší mě, že se dobré jméno konceptu Činžovníci dostává i za hranice Brna. Na naše setkání jezdí lidé z celé republiky a mnozí jeví zájem o to založit pod značkou Činžovníci vlastní klub v jejich městě. Loni jsme takto nastartovali klub v Praze a nyní jsou rozjednaná další města.

Sami developeři už nás začínají oslovovat s nabídkou předprodeje svých bytů, tedy ještě před tím, než jdou byty vůbec oficiálně na trh. Umíme zajistit nákupy bytů v regionech, kde je výnosnost dvojnásobná, než v Brně a to vč. správy, takže s tím pronajímatel nemá žádné starosti.

I velcí poskytovatelé služeb už si nás všímají, dohodli jsme teď pro naše členy a jejich nájemce například zvýhodněné ceny optického internetu. Základem však bude vždy pořádání klubových setkání, ze kterých odchází člověk obohacen. Chceme udržet rodinnou atmosféru, aby se každý mohl zapojit do diskuse, proto preferujeme cca 10 lidí na setkání. To je ten důvod, proč organizujeme v Brně setkání již skoro každý týden, aby měl každý člen alespoň jednou měsíčně možnost přijít mezi své.

Představujeme:



Pokud investujete do nemovitostí a chcete poznat lidi stejné krevní skupiny, tak se přijďte podívat na setkání Činžovníků.

Stačí se zdarma zaregistrovat na webu:

www.cinzovnici.cz

www.facebook.com/cinzovnici

www.linkedin.com/company/cinzovnici

Ing. Marek Čáčka, MBA; marek@cinzovnici.cz