



### **Pora najmu**

**Wrzesień, październik to miesiące powakacyjne, w których rozpoczynają się zajęcia na uczelniach, w szkołach policealnych. Do większych miast zjeżdżają w tych miesiącach absolwenci uczelni, szkół średnich w poszukiwaniu pracy, albo aby kontynuować naukę.**

**To czas wzmożonych poszukiwań mieszkań o wynajęcia i wzrostu cen najmu. Lepiej więc poszukiwania zacząć wcześniej, już w lipcu i sierpniu, aby od września czy najdalej października mieć już zapewnione lokum.**

Do transakcji najmu potrzeba dwóch stron: właściciela (lub dysponenta lokalu) oraz najemcy. Dobra umowa najmu to taka, która satysfakcjonuje dwie strony i zabezpiecza w zrównoważony sposób ich interesy.

### **Co jest ważne dla właściciela mieszkania**

Właściciele boją się dwóch sytuacji: że ich majątek w postaci mieszkania i jego wyposażenia ulegnie zniszczeniu lub, że najemca przestanie płacić, lokalu nie opuści, a nawet je zadłuży nie płacąc rachunków. Właściciele obawiają się nie bezpodstawnie, bowiem ich prawa uwzględniając ochronę praw lokatora – są zdecydowanie słabiej chronione, a na dodatek aktualnie podaż mieszkań na wynajem jest duża, rentowność najmu – dość niska. Na szczęście jest najem okazjonalny, ale nie bardzo chcą z tej formy korzystać właściciele i wynajmujący bo wymaga on dodatkowo oświadczenia przed notariuszem i wskazania lokalu, do którego można wyprowadzić nie przestrzegającego umowy lokatora. Z kolei właściciel nieruchomości pod wskazanym adresem również musi wyrazić zgodę, że ewentualnego lokatora przyjmie. Problem w tym, iż wiele szczególnie młodych rodzin takich adresów nie ma gdzie wskazać. Właściciel lokalu w umowie najmu powierza swój – jak na polskie warunki ogromny majątek - często obcej i przypadkowej osobie. To właściciele mieszkań powinni być przede wszystkim zainteresowani fachowym zawieraniem umowy, a więc takiej, która chroniłaby ich dobytek przed zniszczeniem i dawała choćby minimalne gwarancje na regularne otrzymywanie zapłaty. Przy transakcjach najmu prowizja pośrednika w obrocie nieruchomościami wynosi zazwyczaj równowartość miesięcznego czynszu. To nie jest wysoki koszt, bo w najdroższej stolicy to około tysiąca złotych do dwóch przy mieszkaniach jedno, dwu, a nawet trzypokojowych. Za to pośrednik „prześwietli” nam klienta, bo po prostu wie o co zapytać potencjalnego najemcę. Doradzi też jak przygotować lokal jak negocjować cenę i co jest istotne w zapisach umowy. Pamiętajmy, że osoba z licencją pośrednika w obrocie nieruchomościami ma prawo zażądać do wglądu dokumentów potencjalnego najemcy, w fachowej rozmowie zorientuje się w zdolnościach płatniczych przyszłego lokatora. Dodatkowo

**Materiał prasowe – 1 lipca 2010 r.**

pośrednicy mają kontakt z osobami, które poszukują mieszkań na przykład studenci którzy co roku wynajmują mieszkania na czas roku akademickiego.

Pośrednik zorientuje się też szybko na czym najbardziej zależy właścicielowi czy na dochodzie, czy na utrzymaniu lokalu w jak najlepszym stanie i stosownie dobierze lokatorów. Potrafi też dostrzec zalety lokalu dla różnych grup najemców.

**Co jest ważne dla najemcy**

Przede wszystkim – aby nie zostać oszukany, nabranym na tzw. „okazyjną cenę”. Co roku na jesieni znajdujemy wiele tekstów w prasie o oszukanych klientach „pseudo agencji”, które pobierają skromne opłaty za podanie adresu, najczęściej 100 do 300 zł). Potem okazuje się, że adres jest nieaktualny, a doniesienie o oszustwie na policję mało skuteczne, gdyż szkoda finansowa znikoma i śledztwo zazwyczaj kończy się umorzeniem. Ale setka tak „skromnie nabranych klientów nieźle zasila cwaniackie pseudo biura nieruchomości, które działają najczęściej w wynajętym lokalu, a po miesiącu –zwijają się i...szukaj wiatru w polu! Dlatego potencjalni najemcy przede wszystkim powinni być wyczuleni na tzw. okazje. Warto dlatego zapytać pośrednika w obrocie nieruchomościami o licencję zawodową, sprawdzić stronę internetową biura, spytać czy należy do lokalnego stowarzyszenia pośredników w obrocie nieruchomościami.

Drugi sposób oszukiwania amatorów taniego najmu, to oferowanie tego samego lokalu – przy posługiwaniu się fałszywymi dokumentami np. pełnomocnictwem, spółdzielczym przydziałem – kilku lub kilkunastu klientom. Potem spotykają się oni pod drzwiami tego samego mieszkania – każdy ze stratą zaliczki w postaci jedno a nawet kilkumiesięcznego czynszu.

Taki oszust pośrednikowi oferty nie zgłosi, bo pośrednik zaczyna od sprawdzenia prawa do lokalu i sfałszowane dokumenty po pierwsze rozpozna, poza tym ma np. prawo do uzyskiwania informacji w spółdzielniach mieszkaniowych czy innych rejestrach.

Na przybyszów spoza miasta gdzie szukają miejsca zamieszkania na czas studiów czy pracy czyha jeszcze inna pułapka: Często nie znają miasta. Nie wiedzą, gdzie i jakie są kłopoty z dojazdem, nie wiedzą, czy w pobliżu swojej siedziby znajdą jakieś zatrudnienie, żeby dorobić – to dość istotna informacja dla studentów. Znajdą tanią ofertę w mało bezpiecznej dzielnicy, lub z fatalnym dojazdem i będą spędzać dwie, trzy godziny dziennie w tłoku i w korkach. Dla potencjalnego lokatora bardzo ważne są też cechy użytkowe lokalu, okolica i jej zalety .

Jednak generalnie sytuacja lokatora jest lepsza, bo do wynajęcia jest mnóstwo lokali. Mimo takiej sytuacji zdecydowanie rozsądniej jest skorzystać z pomocy pośrednika w obrocie nieruchomościami, który przede wszystkim doradzi jak sporządzić umowę najmu. Nie ma bowiem jednolitego i uniwersalnego wzoru takiej umowy. Każda jest inna bo musi być dostosowana do oczekiwań i potrzeb

**Materiał prasowe – 1 lipca 2010 r.**

najemcy i posiadacza lokalu. Musi uwzględniać ich preferencje a także cechy samego lokalu. W umowie trzeba określić takie szczegóły jak wszelkie terminy płatności, kto i w jakim zakresie odpowiada i za mniejsze i większe naprawy i jak one będą rozliczane. Trzeba dokonać spisu wyposażenia i określić jego stan techniczny, terminy wypowiedzenia umowy itd. itp. Trzeba też wybrać formułę: najem zwykły czy okazjonalny. Istotne jest szczególnie gdy chodzi o studentów, tradycyjnie wynajmujących mieszkania grupowo, kto z nich odpowiada za umowę najmu. Na ogół bowiem właściciele lokali nie chcą podpisywać ich z kilkoma osobami – lecz z jedną, która potem dobiera sobie współmieszkańców - ale i to powinno być w umowie uregulowane. Dobrą umowę najmu poprzedzają dokładne negocjacje, w których strony wskazują najbardziej dla nich istotne sprawy do uregulowania. Umowie trzeba nadać właściwą formę prawną, w niektórych przypadkach stronom właśnie może opłacać się forma notarialna. Dlatego warto skorzystać z usług osoby z licencją pośrednika w obrocie nieruchomościami, bo ma on i wiedzę i praktykę niezbędną do przeprowadzenia transakcji.

---

**OLIMPIA BRONOWICKA - Rzecznik prasowy Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości**

(pośrednik w obrocie nieruchomościami licencja nr 4782)

**Tel. 509-679-642**

*Polska Federacja Rynku Nieruchomości z siedzibą w Warszawie [www.pfrn.pl](http://www.pfrn.pl) (PFRN) jest dobrowolnym związkiem samorządnych organizacji posiadających osobowość prawną. Została utworzona w styczniu 1995 roku przez sześć regionalnych stowarzyszeń pośredników w obrocie nieruchomościami. W chwili obecnej PFRN działa na rzecz i w interesie 25 regionalnych stowarzyszeń pośredników oraz zarządców nieruchomości, zrzeszających ponad 3000 osób. Od lutego 2010 roku PFRN jest członkiem Pracodawców Rzeczypospolitej Polskiej (dawna: Konfederacja Pracodawców Polskich).*