



## **Wynajmuj z głową**

**Zbliżający się sierpień i wrzesień to gorący okres transakcji najmu lokali. Pracę podejmują absolwenci szkół średnich, policealnych i wyższych. Wielu z nich szuka mieszkania. Do ośrodków akademickich zjeżdżają też studenci. Ci również szukają mieszkań, bo koszty najmu w wielopokojowym lokalu w kilka osób są porównywalne z opłatami za miejsce w akademiku.**

Do transakcji wynajmu mieszkania potrzeba dwóch kontrahentów: lokatora i właściciela lokalu. Żeby transakcja była udana obie strony muszą być zadowolone. Aby zaś były zadowolone muszą mieć jasno określone prawa i obowiązki – łącznie z finansowymi i jasność reguł jakie dotyczą podejmowania decyzji w sprawie lokalu. Poszukujący lokalu i ich właściciele drogę do umowy zaczynają od wizyty w Internecie na portalach gromadzących oferty najmu. Jedni i drudzy szukają informacji przede wszystkim o cenach. Posiadacz lokalu do wynajęcia chce się zorientować w jakiej cenie oferowane są lokale podobne do jego mieszkania. Przyszły lokator dysponujący określonymi środkami – chce się zorientować co mógłby za nie wynająć i gdzie.

### **Co właściciel wiedzieć i zrobić powinien**

Dysponent lokalu do wynajęcia zanim wystawi ofertę bezpośrednio czy zgłosi ją pośrednikowi w obrocie nieruchomościami powinien najpierw dokładnie lokal wysprzątać i naprawić co zepsute. Wszystkie sprzęty czy to AGD, czy RTV, czy też meble powinny być sprawdzone pod względem technicznym, mieszkanie zaś czyste, wysprzątane, bez zbędnych rzeczy. Nie zostawiamy pamiątek, ozdób, portretów przodków, czy kryształowych wazonów. Rzeczy pozostawione do dyspozycji lokatora powinny być spisane, bo przyszły lokator też je sprawdzi i pokwituje sprawność wszystkich sprzętów. Dobrze sporządzić mapkę z lokalizacją domu, nanieść gdzie najbliższy sklep, szkoła, przedszkole, przychodnia, parki przystanki komunikacji miejskiej.

Warto też przygotować swoje preferencje co do warunków umowy:

Kto zajmie się ewentualnymi naprawami i pokryje ich koszty, co może wnieść najemca do lokalu. Należy mu też przekazać regulamin osiedla, żeby nie odbierać potem alarmujących telefonów od sąsiadów o nieustających imprezach. Przestrzeganie regulaminu obowiązującego w spółdzielni czy we wspólnocie trzeba ująć jako jeden z istotnych punktów umowy. Można zrobić zdjęcia i opis oferty, a można udać się z wszelkimi informacjami do biura nieruchomości, oczywiście do osoby z licencją pośrednika w obrocie nieruchomościami i ubezpieczeniem OC. Lepiej zgłosić pośrednikowi ofertę na wyłączność, bo przynajmniej nie ukaże się ona w kilku wersjach na portalach internetowych co może mieć miejsce jeśli zgłosimy ją do kilku biur nieruchomości. Nie należy zgłaszać lokalu do biura, którego przedstawiciel nie zamierza nawet obejrzeć lokalu ani zrobić mu zdjęcia.

**Materiał prasowy – 21 lipiec 2011 r.****Co powinien sprawdzić pośrednik przyjmując lokal do wynajęcia**

Przede wszystkim – tytuł prawny do lokalu osoby zgłaszającej ofertę: czy jest to właściciel lokalu, czy posiadacz spółdzielczych praw do lokalu, jeżeli jest najemcą, to czy ma zgodę właściciela (notarialną) na podnajem lokalu. Bywa, że zgłaszający nie jest właścicielem, a dysponuje lokalem na podstawie pełnomocnictwa. Powinno być ono poświadczane przez notariusza i tego rodzaju dokumenty pośrednik w obrocie nieruchomościami powinien sprawdzić dokładnie, aby nie było niespodzianek po zawarciu umowy najmu – takich np. że pełnomocnictwo było np. sfałszowane, albo lokal jest spadkowy, a na wynajem nie ma zgody wszystkich spadkobierców. Pośrednik powinien obejrzeć zgłoszony lokal i sprawdzić fachowo stan techniczny oraz czy wyposażenie jest zgodne ze spisem inwentaryzacyjnym. Wizyta pośrednika jest ważna ponieważ jest on obiektywnym obserwatorem i odnotuje pierwsze wrażenie jakie robi lokal. To istotne, bo właściciele mają do mieszkań stosunek sentymentalny i wielu rzeczy „nie widzą”.

**Co powinien wiedzieć i zrobić przyszły najemca**

Przede wszystkim czytać dokładnie zaproponowaną umowę i załączniki do niej. Tam będą wyszczególnione jego obowiązki, a także opis lokalu i wyposażenie, musi więc sprawdzić czy wszystko jest zgodne z tym opisem. Musi też wiedzieć dokładnie za co, kiedy i ile ma płacić. Przyszły najemca powinien też na oglądanie lokalu udawać się pośrednikiem.

Wiele osób poszukujących mieszkania, szczególnie pierwszego lokalu i to w miejscowości, której za dobrze nie znają powinno szukać raczej lokalu u pośredników. Pośrednik doradzi im lokalizację w zależności od miejsca pracy czy studiów, poinformuje o komunikacji, lokalizacji niezbędnych sklepów, dopasuje też ofertę do posiadanych środków.

Należy uważać na „pseudo agencje nieruchomości”, które pobierają skromne opłaty za podanie adresu mieszkania do wynajmu, 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.

**Umowa najmu**

Jednolity wzór umowy dla wszystkich to nieporozumienie. Warunki najmu są na ogół ustalane w toku indywidualnych negocjacji przez dwie strony. Trzeba je potem ująć we właściwą formę prawną. Strony mają do wyboru: czy ma to być zwykła umowa najmu, czy umowa o tzw. najem okazjonalny. Takiej nazwy w przepisach nie ma, ale dotyczy to najmu okresowego, czasowo tylko niewykorzystywanego przez właściciela. Umowa o najem okazjonalny musi być zawarta u notariusza ze wskazaniem, gdzie należy eksmitować lokatora jeżeli nie dotrzyma on warunków umowy i zostanie ona rozwiązana, zaś lokator nie opuści

**Materiał prasowy – 21 lipiec 2011 r.**

mieszkania dobrowolnie. Cywilno – prawna umowa najmu na czas nieokreślony, niewątpliwie jest dla lokatora korzystniejsza, bowiem wymaga uzyskania wyroku eksmisji, jeżeli lokator nie chce opuścić lokalu. Co więcej – na bruk eksmitować go nie można, lecz w przypadku gdy sąd nie orzeknie, że przysługuje mu lokal socjalny to i tak trzeba mu zapewnić pomieszczenie tymczasowe. Możliwe jest też zawarcie umowy najmu w formie cywilno- prawnej na czas określony, w takim przypadku wraz z jej wygaśnięciem kończy się tytuł prawny najemcy do dysponowania lokalem. Oczywiście zawsze przy woli obu stron takie umowy można przedłużać za pomocą spisania aneksu.

Umowa o najem okazjonalny niewątpliwie jest najkorzystniejsza dla właściciela, chroni go przed spryciarzami wykorzystującymi prawo. Ale dziś na rynku najmu rządzi klient, ofert jest wiele. Bezpieczniejsza dla właściciela lokalu umowa najmu okazjonalnego może skutkować obniżką miesięcznego czynszu. Powinna być bowiem konkurencyjna cenowo – skoro jest bardziej restrykcyjna wobec lokatora. Niemniej – strony mogą sobie formie umowy wybrać. Studenci, którzy na ogół wynajmują mieszkania w kilka osób, powinni liczyć się z tym, że właściciel nie będzie chciał zawierać umowy z kilkoma osobami – lecz z jedną, w umowie natomiast określi dopuszczalną liczbę mieszkańców. Każda umowa handlowa – a taką jest umowa najmu zawiera korzyści dla obu stron – jedna otrzymuje towar lub usługę jakiej bardzo potrzebuje – druga – pieniądze. Ważne, aby każda ze stron podchodziła do umowy uczciwie. Pamiętajmy, że w obecnych warunkach prawnych przy transakcji najmu większe ryzyko ponosi właściciel lokalu. On stawia najemcy do dyspozycji i on będzie miał większy kłopot, gdy najemca mu nie będzie płacił, lub korzystał z lokalu w sposób niewłaściwy.

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

(pośrednik w obrocie nieruchomościami licencja nr 4782)

**Tel. 509-679-642**

---

*Polska Federacja Rynku Nieruchomości (PFRN) z siedzibą w Warszawie [www.pfrn.pl](http://www.pfrn.pl) jest dobrowolnym związkiem samorządnych organizacji posiadających osobowość prawną. Została utworzona w styczniu 1995 roku przez 6 stowarzyszeń pośredników w obrocie nieruchomościami. W chwili obecnej PFRN działa na rzecz i w interesie 23 stowarzyszeń pośredników oraz zarządców nieruchomości, zrzeszających ponad 3300 osób. PFRN jest członkiem Pracodawców Rzeczypospolitej Polskiej.*

Polska Federacja Rynku Nieruchomości  
ul. Świętokrzyska 36/8; 00-116 Warszawa  
tel. (48 22) 654 58 69; faks (48 22) 825 34 95  
e-mail: [adabrowska@pfrn.pl](mailto:adabrowska@pfrn.pl); <http://www.pfrn.pl>