

otodam



Fundacja
Rynku
Najmu

Dobry {wy}najem

praktyczny poradnik
dla najemców i wynajmujących



The logo for otodom, featuring the word "otodom" in a lowercase, sans-serif font. The letter "o" is white, and the letter "m" is green.

To najpopularniejszy serwis nieruchomości w Polsce, co potwierdzają niezależne audyty Gemius /PBI. Każdego miesiąca trafia do nas ok. 4 mln unikalnych użytkowników, by przeglądać i zamieszczać ogłoszenia sprzedaży i wynajmu nieruchomości: mieszkań, domów, inwestycji deweloperskich czy biur. Poza obszerną bazą ogłoszeń, Otodom sprawia, że rynek nieruchomości jest bardziej dostępny dla wszystkich interesariuszy: wspiera w transakcjach, wprowadza nowatorskie narzędzia i dzieli się najświeższymi danymi, a także pozwala spełniać marzenia o szczęśliwym domu. Otodom jest częścią Grupy OLX, która prowadzi m.in. serwisy OLX, Otomoto, Fixly i obido

www.otodom.pl



Fundacja
Rynku
Najmu

Fundacja Rynku Najmu powstała w celu profesjonalizacji i tworzenia standardów rynku najmu w Polsce. FRN działa wspólnie z największymi podmiotami tego rynku, by kształtować jasne zasady gwarantujące bezpieczeństwo najemców, wysokie standardy zarządzania i właściwe regulacje prawne. Fundacja pełni ponadto rolę opiniującą zmiany legislacyjne prowadzące do tworzenia przejrzystych zasad regulujących rynek najmu w Polsce oraz wspiera instytucje publiczne w realizacji samorządowych i ogólnopolskich polityk mieszkaniowych, dzięki wykorzystaniu potencjału najmu instytucjonalnego.

www.ryneknajmu.org

Dobry {wy}najem. Praktyczny poradnik dla najemców i wynajmujących.

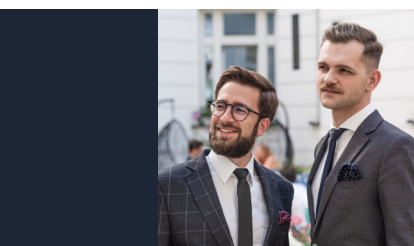


Marta Buzalska
Otodom

Według badań Otodom, aż **89% Polaków** woli mieszkać we własnym mieszkaniu niż w najmowanym.

Czy jednak faktycznie posiadanie to jedyna słuszna droga do mieszkania po swojemu? Dlaczego tak bardzo trzymamy się tego mitu własności? I wreszcie: czego najbardziej obawiamy się w kontekście najmu?

Otodom jako najpopularniejszy portal z nieruchomościami chce nie tylko dać szeroki wybór ogłoszeń, ale też wiedzę i pewność w podjęciu decyzji mieszkaniowych – często niełatwych. Walczymy z mitami, opowiadamy o wadach i zaletach różnych rozwiązań i wspieramy w tym, by każdy z nas mógł z pełnym przekonaniem wybrać najlepszą opcję dla siebie. Dlatego razem z FRN stworzyliśmy przekrojowy poradnik o Dobrym Wy/Najmie. Bierzymy w nim pod lupę poszczególne kroki, tłumaczymy jakie obowiązki ciążyą na najemcy, a jakie na wynajmującym i ile kosztuje najem, a przede wszystkim radzimy jak zadbać o komfort obu stron: najemcy i wynajmującego.



Przemysław Chimczak-Bratkowski
Tomasz Bojęć
Fundacja Rynku Najmu

Jesteśmy nauczeni, że własność mieszkania to synonim dorosłości i radzenia sobie w życiu. Nie oznacza to jednak, że najem jest marginesem – istnieje, rozwija się i upowszechnia tak, jak przed dziesiątkami lat na zachodzie Europy. Nic w tym dziwnego, jest bowiem niezbędny milionom ludzi, którzy decydują się na tę formę mieszkania z wyboru lub z konieczności, na chwilę lub na lata. Wszyscy oni zasługują, by czuć się jak w domu. **Dlatego stabilny najem, dający poczucie bezpieczeństwa zarówno dla wynajmujących, jak i najemców, to element każdego dojrzałego rynku mieszkaniowego.**

W Fundacji Rynku Najmu wierzymy, że po erze „mieszkań po babci”, z niepewnymi umowami, starymi meblami i niezręcznymi relacjami na linii właściciel-najemca, przyszedł czas na profesjonalizację polskiego najmu. Nie jest to możliwe bez edukacji, dlatego oddajemy w Państwa ręce poradnik przygotowany we współpracy z Otodom. Rozwiewamy wątpliwości, doradzamy jak przygotować się do najmu oraz prowadzimy przez cały proces, od zawarcia umowy po jej rozwiązanie. Miłej lektury!



**Szczęśliwy
Dom**

projekt otodom

Projekt społeczny Otodom zwiększający pewność ludzi w zakresie podejmowania świadomych i trafnych decyzji na rynku nieruchomości, a w efekcie podnoszący poziom dobrostanu mieszkańców Polski



1. Mit wyższości własności w Polsce

str.5

- Jak chcą mieszkać Polacy
- Dlaczego mieszkania własnościowe są w Polsce tak popularne
- Jak wygląda najem w innych krajach europejskich
- Czy kredyt zawsze jest lepszym rozwiązaniem? Skutki długoletnich zobowiązań finansowych
- Jaka jest skala kosztów najmu i własności



2. Obawy dotyczące najmu

str.11

- Czy w wynajętym mieszkaniu można poczuć się jak u siebie
- Jak zadbać o dobry najem
- Z kim można podpisać umowę najmu
- Jak wygląda najem od firmy



3. Jak dobrze rozpocząć najem? Potrzeby najemców i oczekiwania wynajmujących

str.15

- Jakie są główne grupy najemców w Polsce
- Jakie pytania warto zadać przed rozpoczęciem najmu
- Jak weryfikować potencjalnych najemców i wynajmujących
- Czym się różni czynsz netto od czynszu brutto
- Jakich opłat powinien się spodziewać najemca mieszkania



4. Przygotowanie mieszkania na wynajem i rozpoczęcie najmu

str.23

- Jak przygotować mieszkanie na wynajem
- Co powinno zawierać dobre ogłoszenie mieszkania na wynajem
- Czym jest protokół zdawczo-odbiorczy i jak go sporządzić
- Co powinno się sprawdzić przed podpisaniem umowy najmu



5. Znaczenie umowy najmu

str.28

- Jak jest znaczenie umowy najmu
- Czym różnią się od siebie poszczególne umowy najmu
- Jak czytać umowę i negocjować jej warunki
- Czym są regulaminy najmu
- Jak wygląda najem okazjonalny i czym skutkuje



6. Czuć się jak u siebie – wyposażenie, aranżacja i naprawy w najmowanym lokalu

str.35

- Czy w mieszkaniu na wynajem można się czuć jak u siebie
- Co powinno, a co nie powinno się znaleźć w mieszkaniu na wynajem
- Jak wygląda kwestia drobnych napraw w wynajmowanym mieszkaniu
- Co można zmienić w wystroju mieszkania
- Jak radzić sobie z awariami



7. Bezpieczeństwo(wy)najmu

str.42

- Co wpływa na poczucie bezpieczeństwa najemców
- Jakie są najczęstsze błędy i nadużycia wynajmujących
- Jakie są zasady składania wizyt w wynajmowanym mieszkaniu
- Co zrobić, aby nie zaskoczyła Cię wysokość czynszu
- Czy musisz obawiać się meldunku najemcy w mieszkaniu



8. Zakończenie najmu – jak się wyprowadzić

str.48

- Jak bezpiecznie zakończyć stosunek najmu i rozwiązać umowę
- Czym jest kaucja i jaki jest jej sens
- Jak można przedłużyć najem
- Z czym się wiąże wcześniejsze niż przewidziane w umowie zakończenie najmu
- Co się stanie, jeśli najemca wyprowadzi się nagle

1. Mit wyższości własności w Polsce



Z tego rozdziału dowiesz się:

1. Jak chcą mieszkać Polacy
2. Dlaczego mieszkania własnościowe są w Polsce tak popularne
3. Jak wygląda najem w innych krajach europejskich
4. Czy kredyt zawsze jest lepszym rozwiązaniem? Skutki długoterminowych zobowiązań finansowych
5. Jaka jest skala kosztów najmu i własności

Podsumowanie badań: najem vs. własność

Zaczynając rozmowę o dobrym wy/najmie warto zastanowić się czemu w Polsce wynajem wydaje się być gorszą opcją wobec sprzedaży. Biorąc pod lupę różne czynniki, może okazać się, że choć do tej pory myśleliśmy o sobie, jako „posiadaczach” to prawdziwą satysfakcję przyniesie nam właśnie najem. Spójrzmy więc na mit wyższości własności i powalczmy ze stereotypami i pomówmy o konkretach.

Polacy kojarzą mieszkania własnościowe z bezpieczeństwem, stabilnością i komfortem. Brak aktu notarialnego często wiąże się z niezręcznymi pytaniami od rodziny i bliskich, a kredyt hipoteczny jest postrzegany jako ostateczny dowód dorosłości, samodzielności i opuszczenia rodzinnego gniazda. Kulturowe przywiązanie do własności to tylko jedna z przyczyn, dla których aż **9 na 10 osób biorących udział w naszym badaniu wybiera własne mieszkanie jako odpowiedź na pytanie, gdzie chciałyby mieszkać.**

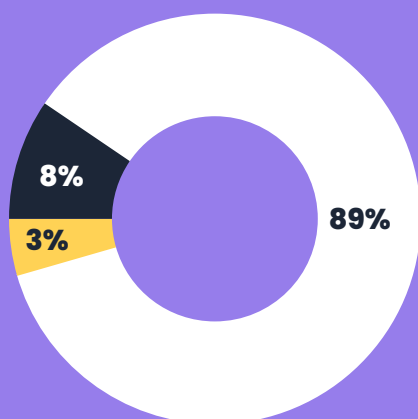
Gdy przyjrzymy się tym deklaracjom nieco bliżej, zauważymy, że każdej z osób zadano pytanie o to, jak wolałyby mieszkać, a nie – za co płacić. To oczywiste, że wybieramy własność, gdy nie ponosimy kosztów jej zakupu.

Natomiast gdy alternatywą dla mieszkania na wynajem był kredyt hipoteczny – za najmem opowiedziała się już co trzecia osoba badana. Wzrost liczby zwolenników najmu z każdym kolejnym pytaniem wskazuje na to, że naszymi wyborami mieszkaniowymi kieruje potrzeba bezpieczeństwa i stabilności. Z kolei świadomość kosztów, z jakimi wiąże się posiadanie własnego mieszkania, niejednokrotnie zmienia naszą optykę tego, co faktycznie jest bezpieczne i stabilne.



Wolisz słuchać rozmów niż czytać? Zobacz co nasi eksperci opowiedzieli o micie wyższości własności u Karola Paciorka

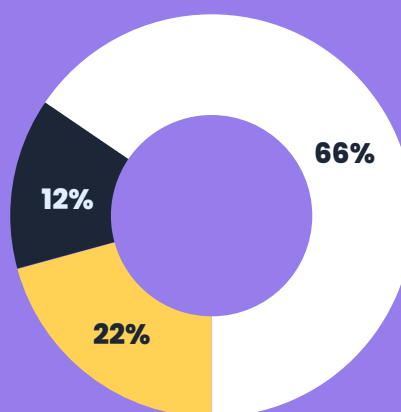
Wolimy mieszkać:



- we własnym mieszkaniu
- w wynajmowanym mieszkaniu
- Brak preferencji

źródło: Minds&Roses na zlecenie Otodom, Stosunek Polaków do najmu mieszkań, 02.2022, n=1000

Kredyt czy najem, co wybieramy?



- Zakup mieszkania na kredyt przy braku możliwości zakupu za gotówkę
- Najem mieszkania przy braku możliwości zakupu mieszkania za gotówkę
- Najem mieszkania niezależnie od możliwości finansowych

Marzenie o własności – czemu traktujemy najem jako coś gorszego?

II wojna światowa przyniosła ogrom zniszczeń. Jednym ze skutków był dotkliwy deficyt mieszkań, napędzany dodatkowo rozwojem przemysłu – tysiące ludzi w poszukiwaniu pracy migrowały ze wsi do miast. Państwo odpowiedziało na to wzmożoną rozbudową zasobu mieszkaniowego na początku II połowy XX w. Jednak te same mieszkania po zmianie systemu stały się potencjalnym obciążeniem dla gospodarki. **Właśnie dlatego wdrażany w Polsce model kapitalizmu zakładał możliwość przejęcia mieszkań na własność lub ich wykupu, jak też samą promocję „życia na swoim”.**

Ta praktyka, choć pozornie niegroźna u źródeł, przyczyniła się do postrzegania własności jako nie tylko domyślnego, ale też jedynego właściwego rozwiązania dla większości Polaków i Polek. **W efekcie do dziś, po 30 latach od transformacji, nadal wiele osób uznaje najem za odsłonę nieudolności życiowej.**

Rzeczywistość XXI w. jest jednak odmienna od znanej nam sprzed lat. Nie wystarczy już zmienić pracę i wziąć kredyt. Dostępność mieszkań własnościowych ograniczona jest wysokim finansowym progiem wejścia i koniecznością długoterminowego zobowiązania. To zrozumiałe, że nie wszyscy mają na nie ochotę.

Sytuacja ekonomiczna wymaga od wielu z nas zmiany optyki i mentalności. Termin *generation rent* odnosi się najczęściej do grupy młodych ludzi, którzy z różnych powodów przez większość życia będą wynajmować mieszkanie. Najem, wbrew głosom starszych pokoleń, jest już nie tyle przykrą koniecznością, ile rozwiązaniem, które pozwala na wygodne i mniej stresujące życie w rzeczywistości ulegającej ciągłym zmianom. **Wiemy o tym, że to nie własność jest warunkiem bezpieczeństwa – widzimy je w jakości umowy, relacji z właścicielem i w braku wieloletnich zobowiązań finansowych.**





Jak to robią za granicą? Najem w innych krajach europejskich

Często porównujemy się do krajów Europy Zachodniej. Jest tak również w przypadku mieszkania. W badaniach przytacza się informacje o standardzie życia czy średniej powierzchni lokalu przypadającej na członka gospodarstwa domowego. Ze znacznie mniejszym entuzjazmem wspomina się o tym, że **najem w Niemczech, Szwecji, we Francji czy w Wielkiej Brytanii jest bardzo rozpowszechnioną formą zamieszkiwania**. A powinniśmy o tym głośno mówić, bo najem to jeden z podstawowych elementów zdrowego rynku mieszkaniowego. Dla przykładu:

We Francji aż 36% wszystkich mieszkańców to najemcy. Ponadto wprowadzono rozwiązania prawne, które zobowiązują deweloperów do przeznaczenia czwartej części nowo wybudowanych mieszkań na potrzeby najmu społecznego. Powstanie tej części zasobu mieszkaniowego Paryża jest przejawem walki władz z problemem wykluczenia ekonomicznego. Nie brakuje też mieszkań na wynajem w sektorze prywatnym, w którym dominuje najem długoterminowy.

Choć **w Szwecji aż 35%** społeczeństwa to najemcy, odczuwa się tam, podobnie jak w Polsce, **problem niedoboru mieszkań** – zwłaszcza w popularnych rejonach i miastach. Mieszkania na wynajem oferowane są przez fundusze, spółki i gminy. Lokale należące do gmin są znacznie tańsze i przez to okupowane dość długimi kolejkami. Popularność najmu pozwoliła na ustanowienie klarownych standardów i zasad, takich jak regulowane przez państwo maksymalne stawki czynszu.

W Wielkiej Brytanii najem jest również mocno rozpowszechniony – **mieszkanie wynajmuje 1 na 5 osób**. Wspólną cechą najmu w Walii, Szkocji, Anglii i Irlandii Północnej jest korzystanie z usług pośredników nieruchomości. Popularnym przedmiotem najmu, szczególnie poza wielkimi aglomeracjami, są całe domy, ale w ostatnich latach przybywa również mieszkań. W dużych miastach istnieje także szeroka oferta najmu pojedynczych pokoi.

Rekordowy procent najemców mieszka w Niemczech – stanowią oni **aż 49%** populacji. Najmem zajmują się tam duże organizacje, przypominające polskie TBS-y lub spółdzielnie mieszkaniowe. To profesjonalne podmioty, które zarządzają zasobem mieszkaniowym i go rozbudowują, przeważnie nie dla własnego zysku. Często zajmują się obsługą najmu, nawet gdy lokale stanowią własność prywatnych właścicieli. Kwoty najmu są publikowane w postaci lokalnych luster czynszowych dla miast, co znacząco upraszcza sytuację zarówno potencjalnym najemcom (łatwiej im określić swoje możliwości), jak i właścicielom (nie muszą się głowić nad wysokością czynszów).

Czy kredyt to zawsze lepsze rozwiązanie?

Trudność związana z nabyciem mieszkania na własność ma kilka wymiarów. Poza oczywistym – finansowym, ponieważ w większości przypadków kupno wiąże się z koniecznością wzięcia kredytu – istnieje również problem związany z dalekosiężnym planowaniem przyszłości przed którym stają młodzi kredytobiorcy. **Dynamika życia rodzinnego bywa trudna do przewidzenia, a kolejne etapy życia wiążą się z różnymi potrzebami i możliwościami.**

Dodatkowo kredyt niesie za sobą konieczność rygorystycznego podejścia do budżetu domowników.

W 2021 roku w Polsce odnotowano ponad 2,5 mln aktywnych kredytów hipotecznych. To aż 1,6 mln więcej niż w roku 2006. Skala wyżej wymienionych skutków jest zatem naprawdę duża. Przywykliśmy już do uśmiechniętych aktorów w reklamach pożyczek i kredytów. Nie wspominają one jednak, że dla większości Polaków kredyt wiąże się przede wszystkim z wysokim poziomem stresu. **Pośpiech w dążeniach do mieszkania „na swoim” nie powinien być główną przyczyną podejmowania długoletnich zobowiązań, szczególnie gdy wynika z presji otoczenia.**

Badania M. Lewickiego dotyczące kredytów hipotecznych wykazały, że kredytobiorcy znacznie częściej:

- czują się niepewnie na rynku pracy,
- obawiają się zmian w życiu zawodowym,
- są zmuszeni do oszczędzania i ograniczenia wydatków,
- odkładają bieżące wydatki „na potem”,
- obawiają się niewypłacalności.

Najem jest możliwością odłożenia trudnych decyzji o koniecznym metrażu, lokalizacji i maksymalnej racie kredytu na później – naturalnym zjawiskiem na zachodnich rynkach nieruchomości jest kupowanie mieszkania na późniejszym etapie życia. **Presja otoczenia zmuszająca młode osoby do kupowania mieszkań nie powinna mieć miejsca.** Szczególnie że w badaniu Otodomu ponad połowa najemców deklaruje, że na najem decyduje się z obawy przed wieloletnim zobowiązaniem w postaci kredytu hipotecznego.

Czemu decydujemy się na wynajem nieruchomości?

(pytanie wielokrotnego wyboru)

ponieważ nie możemy sobie pozwolić na zakup nieruchomości

74%

ponieważ nie chcemy zaciągać długoterminowego kredytu hipotecznego

22%

ponieważ pozwala nam na mieszkanie w lepszej lokalizacji niż zakup mieszkania

18%

Ponieważ znaleźliśmy atrakcyjną ofertę

14%

ponieważ nasze życie wymaga dużej mobilności

12%

ponieważ umożliwia nam to zachowanie płynności finansowej

12%

źródło: Minds&Roses na zlecenie Otodom, Stosunek Polaków do najmu mieszkań, 02.2022, n=1000

Koszty: najem vs. własność

Rozmawiając o najmie nie sposób nie poruszyć kwestii finansów. Analizując opłacalność najmu często myślimy jedynie o kwocie czynszu i racie kredytu, ale temat jest o wiele bardziej złożony. Przyjrzyjmy się zatem na jakie koszty musi przygotować się najemca, a także właściciel własnościowego mieszkania vs. wynajmujący.

Koszty poniesione przez właściciela

Koszty kredytu:

kapitał – pożyczona kwota

odsetki – kwota, jaką bank zarabia na udzieleniu kredytu

koszty transakcyjne – opłata notarialna, założenie księgi wieczystej itd. (zazwyczaj 15-25 tys. zł)

Remont lub wykończenie (ok. 1000 zł/m²)

Regularne odświeżanie mieszkania (ok. 1000 zł/m²)

Mebel i wyposażenie mieszkania

Podatek

Regularne naprawy

Czynsz i opłaty administracyjne

Woda, prąd, media

Ubezpieczenie mieszkania

Koszty poniesione przez wynajmującego

Koszty kredytu:

kapitał – pożyczona kwota

odsetki – kwota, jaką bank zarabia na udzieleniu kredytu

koszty transakcyjne – opłata notarialna, założenie księgi wieczystej itd. (zazwyczaj 15-25 tys. zł)

Remont generalny (ok. 1000 zł/m²)

Regularne odświeżanie mieszkania (ok. 300-400 zł/m², raz na kilka lat)

Mebel i wyposażenie mieszkania

Podatek

Regularne naprawy

Czynsz i opłaty administracyjne

Woda, prąd, media

Ubezpieczenie mieszkania

Koszty poniesione przez najemcę

Stawka najmu

Czynsz i opłaty administracyjne

Woda, prąd, media

Regularne drobne naprawy i odświeżenie mieszkania po długim najmie

Ubezpieczenie OC najemcy

czasem: meble i drobne AGD własność najemcy



Jak powinniśmy myśleć o kosztach związanych z najmem? Obejrzyj naszych ekspertów w programie Karola Paciorka.



2. Obawy dotyczące najmu



Z tego rozdziału dowiesz się:

1. Czy w wynajętym mieszkaniu można poczuć się jak u siebie
2. Jak zadbać o dobry najem
3. Z kim można podpisać umowę najmu
4. Jak wygląda najem od firmy

Czy „na wynajmie” mogę poczuć się jak u siebie w domu?

W świadomości społecznej istnieje wiele mitów na temat najmu. Przyczynia się do tego stosunkowo niewielka skala rynku, jak też idący za nią brak jasnych standardów najmu w Polsce. Historie o „patonajmie”, niespodziewanych wizytach nieufnych właścicieli i irracjonalnych regulaminach najmu mogą spędzać sen z powiek. Ważne jednak, by o nich mówić – tylko w ten sposób możliwe jest wypracowanie tego, jaki powinien być najem, jak również wskazanie sytuacji, które nigdy nie powinny się zdarzyć.

Wcześniej pokazaliśmy przykłady z innych krajów, dowodzące, że **najem nie musi być traktowany jako stan przejściowy przed życiem „na swoim”**. W Niemczech, we Francji, w Szwecji czy Wielkiej Brytanii najem jest rozwiązaniem długoterminowym, które pozwala jednocześnie na zmianę lokum, gdy mieszkanie przestaje spełniać oczekiwania lokatorów.

Najemcy najczęściej posiadają swoje meble i dodatki, które pozwalają im personalizować mieszkanie. Dokonują również innych zmian, takich jak malowanie ścian czy doposażanie kuchni, aby lepiej spełniała ich potrzeby. Właściciele są za to przyzwyczajeni do tych standardów i na takie zmiany przystają.

Powinniśmy oczekiwać od rynku najmu, aby był tak samo stabilny, pewny i bezpieczny jak rynek własnościowy. Może się tak stać tylko wtedy, gdy wynajmujący i najemcy będą w pełni świadomi swoich praw i obowiązków. Problemy czasem się zdarzają, ale nie muszą być duże i dotkliwe. Podpowiadamy, jak się przed nimi zabezpieczyć, oraz wskazujemy te obszary, którym często towarzyszą bezpodstawne obawy.

Jak „na wynajmie” mogę poczuć się jak u siebie w domu? 5 kroków

1. Podpisz dobrą umowę – jest to ważne zarówno dla najemców, jak i wynajmujących. Umowa najmu to najważniejszy dokument regulujący waszą relację i powinna odpowiadać na wszystkie możliwe pytania dotyczące płatności, użytkowania mieszkania czy wyprowadzki. Możesz negocjować jej treść. Jeśli rozmowa nie przynosi oczekiwanych skutków, nie masz obowiązku podpisywać umowy.

2. Dokonaj właściwego wyboru – wielość ofert mieszkań na wynajem, choć nadal ich w Polsce brakuje, bywa przytłaczająca. Warto ufać swojej intuicji, jak również korzystać z istniejących już opinii zamieszczonych w internecie. Wynajmujący może za to poprosić potencjalnych najemców o list polecający od poprzedniego właściciela.

3. Protokół zdawczo-odbiorczy – dobrze sporządzony i starannie wypełniony przez

obie strony, zapobiega niepotrzebnym konfliktom dotyczącym rozliczenia kaucji. Pozwala również najemcy dobrze poznać stan mieszkania i sprzętów przed podpisaniem umowy.

4. Kaucja – jej wartość powinna być ustalana indywidualnie w zależności od liczby osób, obecności dzieci, posiadanych zwierząt. W ten sposób będzie dobrze spełniać swoją podstawową funkcję – zabezpieczenie finansowe wynajmującego na wypadek zniszczeń.

5. Zasady najmu – mogą być dodatkowo sformułowane w umowie lub w dołączonym do niej regulaminie. Zapoznanie się z ich treścią pozwoli zbadać wzajemne oczekiwania stron, które mają podpisać umowę. Warto je poznać przed podjęciem decyzji o zamieszkaniu w danym lokalu.

Z kim można podpisać umowę najmu?

Wynajmujący nie zawsze jest właścicielem mieszkania – ważne, aby o tym pamiętać. **Umowa najmu może zostać podpisana tylko z właścicielem** lub osobą, która posiada jego pełnomocnictwo – tylko w ten sposób jej postanowienia będą ważne i możliwe do egzekwowania na drodze sądowej.

Właściciel – może to być osoba prywatna, kilka osób (najczęściej małżeństwo lub rodzeństwo, które odziedziczyło mieszkanie), przedsiębiorca lub firma. Jeśli mieszkanie należy do wielu osób, umowa powinna zawierać podpisy wszystkich właścicieli.

Pełnomocnik – osoba, która posiada uprawnienia do zarządzania mieszkaniem. Jeśli to z nim podpisujesz umowę, koniecznie poproś o potwierdzenie tożsamości i okazanie potwierdzonego notarialnie pełnomocnictwa, które otrzymał od właściciela.

Firmy zarządzające najmem – posiadają pełnomocnictwo, które umożliwia firmie wynajęcie mieszkania w imieniu właściciela. Często zajmują się też obsługą najmu i kontaktem z najemcami. Z tego tytułu pobierają prowizję – warto się upewnić, której ze stron będą dotyczyć związane z nią dodatkowe opłaty.

Pośrednicy – są to firmy lub agencje, które pośredniczą w obrocie nieruchomościami. Zazwyczaj nie mają praw, aby podpisać umowę w imieniu właściciela, chyba że udzielił im pełnomocnictwa. Takie przypadki zdarzają się rzadko – tym bardziej poproś o jego okazanie. Zapytaj również o prowizję.

Gminy – posiadają zasób mieszkaniowy (mieszkania komunalne) dla osób, które nie mogą wynająć mieszkania w cenie rynkowej lub go kupić. Kryteria przyznawania mieszkań (dotyczące dochodów i gęstości zaludnienia lokalu) można znaleźć w uchwałach poszczególnych gmin. Wszystkie uchwały znajdują się na stronie Biuletynu Informacji Publicznej.

TBS (SIM) – istnieje możliwość wynajmu lokali z zasobu Towarzystw Budownictwa Społecznego (obecnie przemianowanych na SIM – Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe). Są to zazwyczaj spółki prywatne lub państwowe, czasem spółdzielnie. Kryterium przyznania mieszkania jest mieszczenie się w widełkach dochodowych. Zazwyczaj z tej opcji korzystają osoby, których dochód jest trochę wyższy niż w przypadku najmu dla gmin. Choć u naszych zachodnich sąsiadów jest ich bardzo dużo, w Polsce nadal są dość rzadką formą zamieszkiwania.

Najem instytucjonalny – w odróżnieniu od firm zarządzających najmem i pośredników podmioty najmu instytucjonalnego są właściwymi właścicielami całych budynków na wynajem. Jest to odmiana najmu wolnorynkowego regulowana Kodeksem cywilnym. Najem od firmy jest w Polsce czymś stosunkowo nowym, ale na Zachodzie stanowi podstawowy element rynku najmu i nie trzeba się go obawiać.



UWAGA!

Należy zachować szczególną czujność w przypadkach, gdy osoba podająca się za właściciela odmawia okazania aktu własności mieszkania czy pełnomocnictwa lub gdy chce dostawać od Ciebie czynsz w gotówce. W innych niejasnych sytuacjach warto zasięgnąć porady prawnej.

Jak wygląda najem od firmy? Profesjonalnie! Sprawdź czy to opcja dla Ciebie

Najem instytucjonalny to nic innego jak najem od firmy, która prowadzi działalność związaną z wynajmem lokali. W tym przypadku rola firmy nie kończy się na zarządzaniu i obsłudze najmu – jest ona pełnoprawnym właścicielem mieszkania, a czasem całego budynku lub kompleksu. Firm oferujących najem w Polsce wciąż jest niewiele, a sam najem instytucjonalny – słabo znany. Tylko 16% osób biorących udział w naszym badaniu słyszało to pojęcie, a zaledwie 4% potrafiło je poprawnie zdefiniować.

Mimo to – a być może właśnie przez to – z najmem od firm wiąże się szereg obaw. Ich znaczna część to pokłosie wizerunku, który tworzą media – potęg finansowych wykupujących mieszkania zwykłemu Kowalskiemu.

W rzeczywistości tak nie jest. **Firmy wnoszą na rynek najmu wysokie standardy wykończenia lokalu i obsługi. Zależy im na stabilnym, długoterminowym wynajmie i zadowoleniu klientów, jak też na ciągłości zamieszkania** – oferowane lokale są przeznaczone wyłącznie na wynajem, więc firmy nie chcą dopuścić do sytuacji, w której mieszkanie stoi puste i generuje koszty.

Najem od firm jest również szansą na rozwiązanie istniejących już problemów związanych z najmem. Powołuje się zespoły ekspertów, którzy wspólnie zastanawiają się nad tym, co należy ulepszyć, by najemcy byli zadowoleni z usługi i chętniej przedłużali umowy. Wzrost dostępności mieszkań wynajmowanych przez firmy sprawi, że będą one realną alternatywą dla najmu od prywatnych właścicieli. Wiele wskazuje również na to, że proponowana przez firmy nowa jakość najmu wpłynie pozytywnie także na najem od rozproszonych, prywatnych właścicieli.



Czy kojarzysz określenie „najem instytucjonalny”?

TAK 16%

NIE 84%

Najem instytucjonalny jest stosunkowo mało popularny w Polsce – tylko 16% respondentów deklaruje, że zna samo określenie. Ten odsetek jest wyższy wśród osób z wyższym wykształceniem, w grupie mieszkańców większych miast (100k+) oraz najemców i wynajmujących mieszkania.

3 Jak dobrze rozpocząć najem? Potrzeby najemców i oczekiwania wynajmujących



Z tego rozdziału dowiesz się:

1. Jakie są główne grupy najemców w Polsce
2. Jakie pytania warto zadać przed rozpoczęciem najmu
3. Jak weryfikować potencjalnych najemców i wynajmujących
4. Czym się różni czynsz netto od czynszu brutto
5. Jakich opłat powinien się spodziewać najemca mieszkania

Główne grupy najemców w Polsce czyli komu możesz wynająć mieszkanie?

Najemcy to bardzo zróżnicowana grupa społeczna. **Należą do niej osoby w każdym wieku, o różnych dochodach i na odmiennych etapach życia.** Mogą to być single, pary, małżonkowie, ale też rodziny z dziećmi i niespokrewnieni współlokatorzy. Choćby z tego powodu ich potrzeby i oczekiwania wobec najmu (wielkość mieszkania, lokalizacja, wyposażenie i spodziewane koszty) także się różnią.

Główne grupy najemców w Polsce to:

rodziny z dziećmi lub rodzic z dzieckiem

43%



najczęściej szukają mieszkań wielopokojowych, z przestronną kuchnią i sprytnym systemem przechowywania. Rodziny często posiadają wiele swoich mebli i sprzętów, trzeba jednak zadbać o to, by mieszkanie było wyposażone w dużą szafę i szafki kuchenne, a także pojemną lodówkę i zmywarkę. Cenioną przez rodziny cechą jest bezpieczne i zielone otoczenie. W zależności od wieku dzieci ważną będzie lokalizacja mieszkania względem żłobków, przedszkoli i szkół. Rodziny są często zorientowane na najem długoterminowy.

bezdzienna para

26%



to zarówno młodzi ludzie wchodzący w dorosłość, którzy zdecydowali się na wspólne mieszkanie, jak i dojrzałe związki o większym i stabilnym budżecie. Dla większości wspólny najem to ostatni przystanek przed zakupem mieszkania własnościowego. Część tej grupy wybiera jednak najem świadomie jako rozwiązanie wolne od dalekosiężnych finansowych zobowiązań. Potrzebują przestrzeni do personalizacji, która rośnie wraz ze stażem relacji i z powiększaniem się dobytku.

single

17%



bez względu na to, czy dopiero wyprowadzają się od rodziców, czy skończyli wieloletni związek, są to osoby, dla których ważny jest nowy start. Najczęściej poszukują niedużego mieszkania, ale niekoniecznie są nastawieni na najtańsze opcje. Ich podejście jest oportunistyczne – potrzebują mieszkania, które odpowiada ich aktualnym potrzebom, są otwarci na zmiany i najem często jest dla nich równoznaczny z elastycznością zamieszkiwania.

osoby niespokrewnione
(np. studenci)

14%



często przeprowadzają się z rodzinnego domu do innych miast lub oddzielnych mieszkań. Od najmu oczekują łatwego dojazdu na uczelnię, bezproblemowych powrotów do domu z wieczornych spotkań i dobrych warunków do nauki i pracy. Warto, aby mieszkanie przeznaczone dla studentów było wyposażone w wygodne krzesła i biurka oraz miało dostęp do szybkiego internetu. Ważne jest też podstawowe wyposażenie pokoi oraz łazienki i kuchni – na tym etapie życia osoby często nie mają jeszcze własnych mebli i sprzętów.

źródło: Otodom, Polityka Insight, Kwartałnik mieszkaniowy Q1 2022

Więcej informacji o strukturze polskich najemców znajdziesz w Kwartalniku mieszkaniowym Otodom Q1 2022. Dowiedz się z niego:

1. Jakie są dochody polskich najemców
2. Z jakiego powodu decydujemy się na najem
3. Na jakich warunkach są wynajmowane mieszkania
4. Jakich mieszkań poszukują najemcy
5. Czym kierują się poszczególne grupy najmujących

Kwartalnik mieszkaniowy




Kwartalnik mieszkaniowy znajdziesz tutaj



Rozpoczęcie najmu - jakie pytania warto zadać?

Pytania, które zadajemy i na które odpowiadamy podczas pierwszej rozmowy z najemcą lub właścicielem, są istotne dla budowania relacji opartej na zaufaniu. Zazwyczaj mają one na celu ustalić, czy jest możliwe porozumienie w kwestiach kluczowych dla dobrego najmu. Choć to zrozumiałe, że wynajmujący chcą wiedzieć, kto zamieszka w ich mieszkaniu, należy pamiętać, że **za sprawą umowy najmu zrzekają się prawa do korzystania z lokalu**. Istnieją również granice kontroli nad mieszkaniem i jego najemcami: **przyczyną odmowy najmu nie może być płeć, wiek, orientacja seksualna, rasa czy wykonywany zawód**.



Pytania, których mogą się spodziewać **najemcy**:

Od kiedy chcesz się wprowadzić?


Na jak długo chcesz wynająć?

Kto będzie mieszkał w mieszkaniu, kto jeszcze może w nim zamieszkać (np. osoba z którą jesteś w związku)?

Gdzie pracujesz, od jak dawna? Czy sytuacja finansowa pozwoli ci na najem tego mieszkania?

Czemu się wyprowadzasz? Czy już wynajmowałaś mieszkanie?

Czy masz zwierzę domowe, z którym chcesz się wprowadzić?



Pytania, których mogą się spodziewać **wynajmujący**:

Od kiedy dostępne jest mieszkanie?

Od kiedy chcesz się w nim mieszkać? Kto wcześniej w nim mieszkał?

Jaki będzie całkowity miesięczny koszt najmu? Od czego zależy?

Jakie są twoje doświadczenia jako wynajmującego?

Czy mogę wprowadzić się ze zwierzęciem?

Czy mogę przemaalować ściany / zmienić wystrój mieszkania? Z czym to się wiąże?

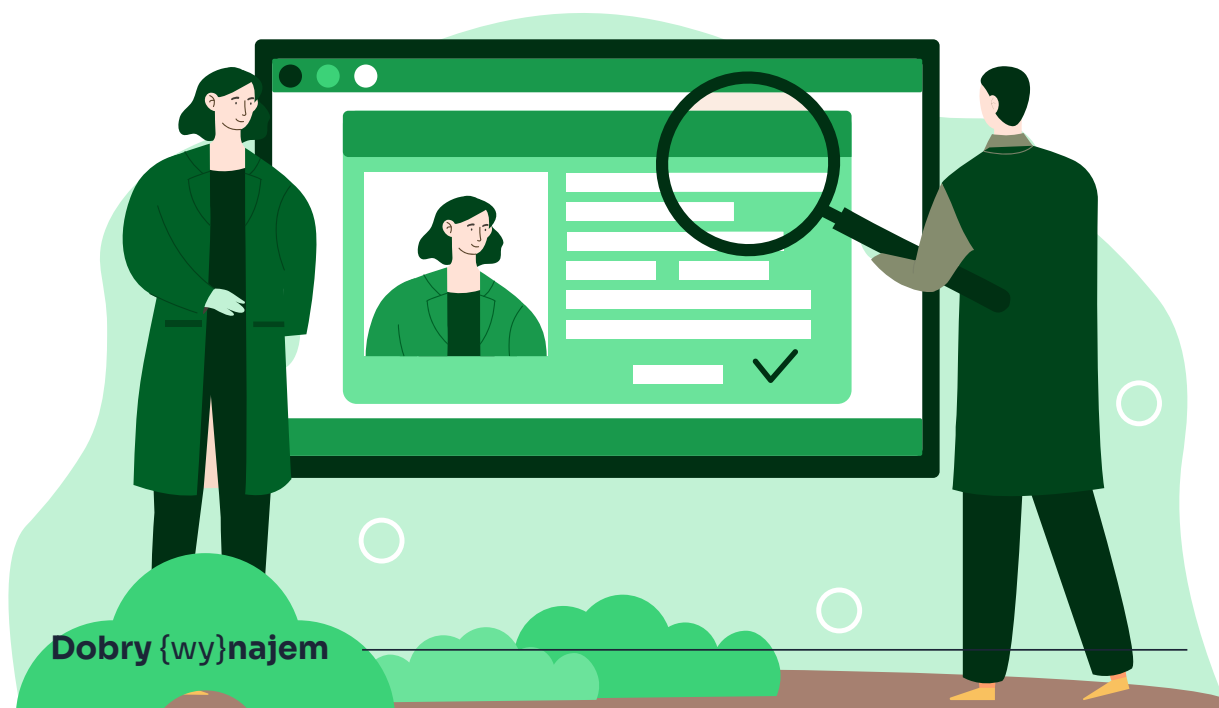
Weryfikacja najemcy i wynajmującego

To zupełnie normalne, że chcemy wiedzieć, z kim wchodzimy w stosunek najmu. Chodzi przecież o mieszkanie – miejsce, w którym najemca chce się czuć bezpiecznie, a dla wynajmującego jest ono mieniem o znacznej wartości, o które należy dbać i regularnie pokrywać koszty eksploatacji.

Weryfikacja stron, choćby poprzez okazanie dokumentów tożsamości przed podpisaniem umowy, nie jest na polskim rynku najmu niczym nowym. Nie jest to jednak jedyny sposób, który zapewniałby obustronne poczucie bezpieczeństwa przez cały okres najmu.

Jest wiele możliwości weryfikacji najemców. Poza sprawdzeniem tożsamości, która jest kluczowym warunkiem zawiązania wiążącego stosunku najmu, weryfikuje się też często **dochód lub wypłacalność najemcy** (potwierdzona np. listem rekomendacyjnym od poprzedniego wynajmującego). Część wynajmujących prosi o **wgląd w informacje dotyczące zatrudnienia, zarobków lub innego rodzaju regularnych przychodów**. Może do tego posłużyć umowa (o pracę, umowa-zlecenie), ale też zaświadczenie o zatrudnieniu, przyznaniu stypendium, o emeryturze czy rencie. W przypadku własnej działalności może to być PIT za ostatni rok i potwierdzenie zapłaty podatku do urzędu skarbowego i ZUS-u.

Czy wiesz, że istnieją również profesjonalne narzędzia weryfikacji najemców, takie jak Certyfikat Najemcy, które uwzględniają nie tylko dochód, ale też historię finansową. Wynajmujący nie zyskuje wglądu w bilans konta i konkretne kwoty, tylko zapoznaje się z wynikiem punktowym, który określa zdolność finansową najemcy do podjęcia się konkretnego zobowiązania.



Każda osoba, która chciałaby nająć mieszkanie, ma też prawo do weryfikacji wynajmującego.

Warto z tego prawa korzystać – powinniśmy dążyć do obustronnej transparentności stron zawierających umowę. Zdarza się, że informacje o niesławnych właścicielach są dostępne w internecie. Właściciel lokalu powinien widnieć w księdze wieczystej i dokumentach wspólnoty lub spółdzielni. W przypadku podnajmu warto poprosić o potwierdzone notarialnie pełnomocnictwo lub umowę najmu z właścicielem lokalu. Przed zawarciem umowy mamy prawo do negocjacji warunków, wyjaśnienia kwestii niezrozumiałych, jak też do niepodpisywania dokumentów, gdy nie odpowiadają nam konkretne wymogi. Od zapisów zawartych w umowie w znacznej mierze zależy jakość życia w danym lokalu – dokładne ustalenia na tym etapie pozwolą uniknąć kłopotliwych sytuacji w przyszłości.

W większości krajów europejskich standardowa **weryfikacja** potencjalnego najemcy obejmuje:



**tożsamość
najemcy**



**wysokość
dochodów**



**weryfikację
zadłużenia**



**list polecający lub
referencje**

od właściciela poprzednio
wynajmowanego mieszkania



Czynsz najmu – perspektywa najemcy i właściciela

Dla zaistnienia nie tylko partnerskiej, ale też profesjonalnej relacji stron konieczne jest wzajemne zrozumienie interesów. Perspektywy najemcy i wynajmującego są inne, lecz nie sprzeczne, co widać również w kwestii czynszu. Aby nie doszło do nieporozumień lub niezręczności przy próbie negocjacji stawki najmu, warto się im przyjrzeć.

Jakie będą miesięczne przychody z najmu dla właściciela?

Wynajmujący, ustalając całkowity koszt najmu, przyjmuje perspektywę netto, co oznacza, że bierze pod uwagę tę kwotę, która trafi bezpośrednio na jego konto. Wynajem mieszkania traktuje jako źródło stałego miesięcznego przychodu. Ważna jest dla niego regularność i stabilność – właściciele zdają sobie sprawę z tego, że puste mieszkanie oznacza nie tylko brak zysków, ale też koszty. Często praktyką jest zawyżanie stawek czynszu w przypadku najmu krótkoterminowego, co daje możliwość zabezpieczenia finansowego w okresie, kiedy mieszkanie będzie stało puste, czekając na nowych najemców.

Jakie są całkowite koszty związane z mieszkaniem?

Dla najemcy najistotniejsza będzie kwota najmu brutto. W momencie podejmowania decyzji o zawarciu umowy nie interesuje go jedynie wykaz poszczególnych kosztów, lecz przede wszystkim – ich całość. Najemcy cenią ogłoszenia, które odpowiadają na pytanie, jak dużą część ich budżetu będą stanowić comiesięczne koszty zamieszkania. Warto pamiętać, że poza opłatami cyklicznymi są również jednorazowe, uiszczane na początku, w trakcie lub pod koniec stosunku najmu.

Jakich opłat powinien spodziewać się **najemca**?

Opłaty cykliczne:

1. **Opłata dla wynajmującego**
(czynsz netto)
2. **Opłaty administracyjne** – zazwyczaj przeliczane na osobę, w tym:
 - fundusz remontowy
 - koszty utrzymania nieruchomości
 - ogrzewanie
 - wywóz śmieci i nieczystości
 - opłaty za wodę ciepłą i zimną
3. **Media** – koszty zużycia prądu, ewentualnie gazu
4. **Internet i telewizja**
5. **Miejsce parkingowe**
jeśli jest potrzebne

Opłaty jednorazowe:

1. **Kaucja** – jednorazowa i warunkowo zwrotna opłata na poczet zabezpieczenia wynajmującego przed szkodami w mieszkaniu
2. **Prowizja** – w przypadku korzystania z usług pośrednika
3. **Ubezpieczenie od kradzieży** – nie jest niezbędne, ale pozwala na ubezpieczenie rzeczy, sprzętu RTV i mebli przed kradzieżą
4. **OC najemcy** – pozwala na zabezpieczenie przed szkodami wyrządzonymi przez najemcę



4. Przygotowanie mieszkania na wynajem i rozpoczęcie najmu



Z tego rozdziału dowiesz się:

1. Jak przygotować mieszkanie na wynajem
2. Co powinno zawierać dobre ogłoszenie mieszkania na wynajem
3. Czym jest protokół zdawczo-odbiorczy i jak go sporządzić
4. Co powinno się sprawdzić przed podpisaniem umowy najmu

Jak przygotować mieszkanie na wynajem?

W przygotowywaniu mieszkania na wynajem ważne jest dążenie do solidnego wykończenia i przyjemnego wyglądu wnętrza. To jednak nie wszystko. Choć często najlepszym wyznacznikiem gotowości mieszkania do wynajmu jest próba odpowiedzi na proste pytanie: „Czy chciałbym/ chciałybym w nim zamieszkać?”, to i tak podpowiadamy, o co warto zadbać:

1.

Mieszkanie powinno być neutralne

i odpersonalizowane – nowi lokatorzy muszą znaleźć tam przestrzeń na własne książki, dodatki czy rośliny. Nie powinno w nim być zdjęć i drobiazgów właściciela.

3.

Zadbaj o czystość lokalu

szczególnie w kuchni i łazience należy zadbać o czystość armatury, jak też zabrać z nich wszelkie przedmioty osobiste poprzednich lokatorów. Mieszkanie nie powinno jednak wyglądać na opuszczone. Przed zaproszeniem potencjalnych najemców na oględziny nie zapomnij w nim posprzątać.

2.

Zapewnij podstawowe wyposażenie

krzesła, szafy, łóżko lub rama łóżka – to meble, których nie powinno zabraknąć. Standardem w Polsce jest wynajem w pełni umeblowanych mieszkań – na tym polu to my wyznaczamy trendy. Również w krajach Europy Zachodniej coraz częściej obserwuje się bowiem oferty mieszkań umeblowanych.

4.

Nie traktuj wynajmowanego mieszkania jako składziku

zabierz z niego wszystko, co jest ci potrzebne. Mieszkanie nie może być wykorzystywane jako przechowalnia przedmiotów właściciela (roweru, sprzętów itd.). Podczas trwania umowy jako właściciel dobrowolnie rezygnujesz z prawa do korzystania z lokalu. Ten i podobne przykłady to przejawy zakłócania miru domowego.

Jak dobrze opisać ofertę w 10 krokach?

Dobra oferta najmu powinna być uczciwa względem obu stron, a więc zarówno reklamować mieszkanie, jak i dawać komplet informacji na jego temat. Od jakości ogłoszenia w dużej mierze zależy zainteresowanie potencjalnych najemców. Im więcej czasu spędzisz na przygotowaniu oferty, tym mniej energii poświęcisz na szukanie najemców i odpowiadanie na powtarzające się pytania. Dlatego podpowiadamy, jak konstruować dobre ogłoszenia:

1. Tytuł ogłoszenia

warto, aby był krótki i odpowiadał na kilka kluczowych pytań: co wynajmujesz, gdzie, a także jaka jest największa zaleta oferowanego mieszkania. Na przykład: „Dwupokojowe, jasne mieszkanie na Starym Mokotowie”.

2. Cena

w tym miejscu warto umieścić całkowity miesięczny koszt najmu, a więc sumę wszelkich cyklicznych opłat związanych z mieszkaniem, które będzie ponosić potencjalny najemca. Najtrudniejsze do oszacowania są opłaty za media – można ich tu nie uwzględniać, lecz warto przybliżyć spodziewaną kwotę na podstawie wysokości poprzednich rachunków i opisać w ogłoszeniu.

3. Lokalizacja

badanie przeprowadzone przez Otodom wykazało, że lokalizacja jest równie ważna jak cena, wielkość i standard mieszkania. Dlatego powinna zajmować kluczowe miejsce w treści ogłoszenia mieszkania na wynajem – warto umieścić ją w tytule lub pierwszym zdaniu opisu. Kompleksowy opis lokalizacji powinien zawierać: miasto, dzielnicę (jeśli występują), ulicę, piętro (jest ono szczególnie istotne w przypadku rodzin z dziećmi i osób z niepełnosprawnościami lub w podeszłym wieku).

4. Powierzchnia

każda oferta mieszkania powinna określać jego całkowitą powierzchnię użytkową.

5. Liczba pokoi

a więc pomieszczeń z wyłączeniem przedpokoju, kuchni i łazienki. Zaznacz w ogłoszeniu, czy w mieszkaniu znajduje się oddzielna kuchnia, czy aneks. Warto również wspomnieć o obecności balkonu lub wykuszu.

6. Kaucja

w ogłoszeniu powinna znaleźć się informacja o wysokości kaucji – jednorazowej opłaty, która ma zabezpieczyć właściciela w przypadku, gdy w trakcie najmu mieszkanie lub meble zostaną uszkodzone.

7. Wyposażenie i wykończenie

w tym nawet najdrobniejsze zalety mieszkania. Warto opisać stan podłóg i ścian, wyposażenie kuchni i łazienki (również sprzęt AGD).

8. Zdjęcia

odgrywają bardzo istotną rolę przy podejmowaniu decyzji o kontakcie z ogłoszeniodawcą. Powinny być maksymalnie doświetlone i ilustrować posprzątane, przyjazne wnętrza mieszkania. Ponieważ to również na ich podstawie najemcy decydują o kontakcie z właścicielem, należy dołączyć zdjęcie każdego z pomieszczeń, a najlepiej również widoku z okna i najbliższej okolicy budynku.

9. Komunikacja i czasy dojazdu

warto, by ogłoszenie udzielało odpowiedzi na pytanie „Jak dojechać do mieszkania?”. W tym celu należy wymienić pobliskie przystanki, odległość od najbliższej stacji metra, dworców, parkingów, jak również oszacować czas potrzebny na dojazd do centrum miasta.

10. Kim jest ogłoszeniodawca

mając na celu transparentność, zaznacz, czy jesteś właścicielem, pełnomocnikiem, czy pośrednikiem.

Jak sporządzić **protokół zdawczo-odbiorczy** mieszkania?

Protokół zdawczo-odbiorczy to nic innego jak dokument, **którego celem jest ochrona stron w przypadku roszczeń (najemcy lub wynajmującego) po zakończeniu umowy i zdaniu lokalu.** Właśnie dlatego powinien zostać przygotowany ze szczególną starannością. Poprawnie sporządzony protokół pozwala sprawnie i bez nieporozumień rozliczyć kaucję po okresie najmu. Jest tak samo ważny dla najemców i wynajmujących – pozwala rozstrzygnąć, czy do ewentualnych uszkodzeń doszło podczas trwania najmu, czy jeszcze przed wprowadzeniem się do mieszkania.

Jakie elementy powinien zawierać protokół?

Dokumentacja opisowa – bardzo dokładne opisy wszystkiego, co znajduje się w mieszkaniu (przedmiotów, ścian, sufitów, podłóg, drzwi itd.), z uwzględnieniem wszystkich wad. Zamiast „stół” warto napisać „dębowy okrągły stół na czterech nogach z czterema szufladkami, fornirowany, rysa w kształcie litery S na blacie, brak gałki od jednej z szufladek”.

Dokumentacja zdjęciowa – jako wizualne uzupełnienie części opisowej. Na jej podstawie powinno być możliwe rozstrzygnięcie tego, co przedstawia dane zdjęcie, jakie wady ma obiekt i jak poważne są uszkodzenia (przydatna będzie linijka lub długopis, aby możliwe było rozpoznanie skali).

Podczas wypełniania protokołu należy uważnie przejść przez pomieszczenia, obejrzeć wszystkie elementy wyposażenia i zweryfikować ich stan. Dobrą praktyką jest ustalenie pewnego czasu, w którym najemca będzie mógł zgłosić swoje wątpliwości przed zatwierdzeniem protokołu, np. tygodnia od momentu wprowadzenia się do mieszkania. **Pośpiech i skrępowanie, które towarzyszą oglądaniu mieszkania pod okiem właściciela, przekładają się na brak komfortu i dokładności, kluczowej dla prawidłowego procesu sprawdzania.** Ta sama zasada powinna dotyczyć również właściciela, który tydzień po wyprowadzce najemców będzie miał czas, aby sprawdzić stan mieszkania i rozliczyć kaucję.



Checklista: co warto sprawdzić przed podpisaniem umowy najmu?

Instalacja elektryczna

nie musisz być ekspertem, aby ocenić, czy nie ma istotnych dysfunkcji w działaniu instalacji elektrycznej w mieszkaniu. Włącz światła i sprzęty, zwłaszcza te, które pobierają dużo energii elektrycznej – piekarnik, czajnik. W przypadku wyłączenia się bezpieczników poproś wynajmującego o naprawę instalacji na jego koszt. Włącz światła i sprzęty, zwłaszcza te, które pobierają dużo energii elektrycznej – piekarnik, czajnik. W przypadku wyłączenia się bezpieczników poproś wynajmującego o naprawę instalacji na jego koszt.

Pralka

jeżeli nie była dawno używana, koniecznie ją przetestuj. Włącz ją na najkrótszy program, aby sprawdzić, czy i jak działa, czy nie przecieka, czy nie ma w niej pleśni itd.

Woda

sprawdź, czy woda w kranach sprawnie się zakręca. Strumyk wody to nie tylko obciążenie dla środowiska i miejskich oczyszczalni ścieków, ale również ogromny koszt.

Ogrzewanie i ciepło

zwyfikuj, czy okna i drzwi są szczelne. Jeśli jesteś na oględzinach w okresie grzewczym, upewnij się, że grzejniki i termostaty działają sprawnie.

Bezpieczeństwo budynku

dla spokoju ducha możesz sprawdzić, czy drzwi do klatki schodowej działają bez zarzutu.

Stabilność mebli i armatury

ważne, aby regały, wieszaki, szafy wnękowe i armatura były porządnie przymocowane. Jest to szczególnie istotne w przypadku rodzin z małymi dziećmi.

Parking samochodowy lub rowerowy

jeżeli jesteś kierowcą, sprawdź, czy do mieszkania przypisane jest miejsce parkingowe lub czy w pobliżu znajduje się ogólnodostępny parking. Jeśli preferujesz przemieszczanie się rowerem, zwyfikuj, czy można go bezpiecznie zaparkować przed budynkiem lub w środku.

Komunikacja publiczna

jeżeli nie posiadasz samochodu, a ogłoszenie nie zawiera kompleksowej analizy środków transportu w pobliżu mieszkania, zorientuj się, jak wyglądają połączenia do twojego miejsca pracy, punktów usługowych, sklepów i restauracji.

5. Znaczenie umowy najmu



Z tego rozdziału dowiesz się:

1. Jakie jest znaczenie umowy najmu
2. Czym różnią się od siebie poszczególne umowy najmu
3. Jak czytać umowę i negocjować jej warunki
4. Czym są regulaminy najmu
5. Jak wygląda najem okazjonalny i czym skutkuje



Posłuchaj rozmowy z ekspertem z Fundacji Rynku Najmu i poznaj praktyczne zasady oraz obowiązkowe zapisy w dobrej umowie.



Po co jest **umowa najmu**?

Umowa najmu to dokument, w którym zapisane są prawa i obowiązki najemcy oraz wynajmującego. Choć istnieje pewna wolność w tworzeniu jej zapisów, najważniejsze kwestie regulowane są przez Kodeks cywilny i ustawę o ochronie praw lokatorów. **Dobrze napisana umowa powinna odpowiadać na wszelkie pytania, które pojawią się przed, w trakcie i po zakończeniu najmu.** Podpisana umowa potwierdza fakt zawarcia stosunku cywilnoprawnego i umożliwia stronom dochodzenie swoich praw, stąd też jej kluczowe znaczenie dla satysfakcji z najmu.

Szukasz wzorów umów związanych z najmem? **Oto one!**

UMOWA NAJMU
MIESZKANIA
NA CZAS
OZNACZONY

UMOWA NAJMU
MIESZKANIA
NA CZAS
NIEOZNACZONY

UMOWA NAJMU
LOKALU
UŻYTKOWEGO

UMOWA
NAJMU DOMU
JEDNO-
RODZINNEGO
NA CZAS
NIEOZNACZONY

UMOWA NAJMU
OKAZJO-
NALNEGO

UMOWA
PODNAJMU

PROTOKÓŁ
ZDAWCZO-
ODBIORCZY

Rodzaje umów

Polskie prawo przewiduje kilka wariantów umowy najmu. Ich cechą wspólną jest regulacja praw i obowiązków stron, a także terminów płatności i zasad korzystania z oferowanego lokalu.

Przygotowaliśmy zestawienie podstawowych informacji, z którymi warto się zapoznać przed podpisaniem poszczególnych rodzajów umowy najmu.

	Umowa na czas nieokreślony	Umowa na czas określony	Umowa najmu okazjonalnego	Umowa najmu instytucjonalnego
Wynajmujący	Prywatni właściciele, przedsiębiorcy, spółdzielnie, gminy i firmy zarządzające najmem		Tylko prywatni właściciele (osoby fizyczne)	Tylko firmy i przedsiębiorstwa (osoby prawne)
Najemca	Każda osoba, bezproblemowy najem osobom o innym niż polskie obywatelstwie		Każda osoba, która może wskazać zastępcze miejsce zamieszkania na wypadek eksmisji	Każda osoba, bezproblemowy najem osobom o innym niż polskie obywatelstwie
Czas	Nieokreślony – trwa do momentu, aż jedna ze stron wypowie umowę (do końca okresu wypowiedzenia)	Określony – czas trwania najmu jest szczegółowo opisany w umowie. Często istnieje możliwość jej przedłużenia	Zawsze określony, maksymalnie 10 lat	Zawsze określony, sprecyzowany w umowie
Zalety	<p>Wysoka ochrona najemców wynikająca z ustawy o ochronie praw lokatorów</p> <p>Możliwość długoterminowego najmu bez konieczności podpisywania kolejnych umów</p> <p>Ustawowe ograniczenia podwyżek czynszu</p>	<p>Wysoka ochrona najemców wynikająca z ustawy o ochronie praw lokatorów</p> <p>Ustalone ramy czasowe najmu</p> <p>Podczas trwania umowy czynsz nie może zostać podniesiony</p>	Została stworzona, aby ułatwić kilkumiesięczny najem krótkoterminowy	<p>W interesie firmy jest stałe zamieszkanie – możliwość stabilnego i długoterminowego najmu</p> <p>Brak emocjonalnego przywiązania właściciela do mieszkania przekłada się na komfort najmu (brak wizyt, przedmiotów osobistych właściciela)</p> <p>Nie ma konieczności wskazywania lokalu zastępczego</p>
Ograniczenia	<p>Prywatni właściciele mogą po pewnym czasie zrezygnować z dalszego wynajmowania mieszkania. Przeczytaj o tym więcej w rozdziale 8: "Zakończenie najmu"</p> <p>jak się wyprowadzić?" Nieuczciwym najemcom również przysługują prawa wynikające z ustawy o ochronie praw lokatorów</p>	Nieuczciwym najemcom również przysługują prawa wynikające z ustawy o ochronie praw lokatorów	<p>Konieczność zgłoszenia lokalu zastępczego na wypadek eksmisji</p> <p>Konieczność notarialnego potwierdzenia dobrowolnego poddania się egzekucji</p> <p>Konieczność zgłoszenia rozpoczęcia najmu do urzędu skarbowego</p> <p>Czynsz może być swobodnie podnoszony na podstawie klauzuli zawartej w umowie</p> <p>Prywatni właściciele mogą chcieć zrezygnować z wynajmu po pewnym czasie ze względu na sytuację rodzinną lub chęć sprzedaży mieszkania</p>	Konieczność notarialnego potwierdzenia dobrowolnego poddania się egzekucji w przypadku wygaśnięcia lub wypowiedzenia umowy
Kaucja	Maksymalna wysokość to 12-krotność miesięcznego czynszu		Maksymalna wysokość to 6-krotność miesięcznego czynszu	
Okres wypowiedzenia	Według Kodeksu cywilnego umowę można wypowiedzieć z 3-miesięcznym wyprzedzeniem, na koniec miesiąca kalendarzowego	<p>Kodeks cywilny nie przewiduje okresu wypowiedzenia, można go jednak wprowadzić do treści umowy.</p> <p>Istnieje możliwość natychmiastowego zerwania umowy, gdy wady lokalu zagrażają zdrowiu najemcy lub gdy lokal ma wady, które nie pozwalają na jego dalsze zamieszkanie.</p>	<p>Ustawa nie przewiduje możliwości wypowiedzenia umowy, można je jednak wprowadzić do treści umowy na mocy porozumienia stron.</p> <p>Natychmiastowe zerwanie umowy bez względu na jej treść jest możliwe, gdy wady lokalu zagrażają zdrowiu najemcy lub gdy lokal ma wady, które nie pozwalają na jego dalsze zamieszkanie.</p>	<p>Wynajmujący może wypowiedzieć umowę nie później niż na miesiąc naprzód, gdy najemca zwleka z zapłatą czynszu lub innych opłat.</p> <p>Najemca: okres wypowiedzenia wskazany w umowie. Najemca może nie zachować okresu wypowiedzenia, gdy wady lokalu zagrażają jego zdrowiu lub gdy lokal ma wady, które nie pozwalają na jego dalsze zamieszkanie.</p>

Jak czytać umowę najmu?

Przed podpisaniem umowy należy ją starannie przeczytać. Jeżeli chcesz wynająć mieszkanie, poproś wynajmującego o przesłanie przygotowanej wcześniej umowy lub jej wzoru, który nie zawiera jeszcze szczegółowych danych osobowych. Czytanie umowy w domowym zaciszu pozwoli Ci na prześledzenie jej pod kątem niezrozumiałych lub niejednoznacznych sformułowań. Zdarza się, że umowa zawiera zapisy wyjątkowo niekorzystne dla najemcy – **warto je znaleźć, zanim wyrazisz na nie zgodę.**

Czy mogę negocjować warunki umowy?

Kodeks cywilny reguluje sporo kwestii zawartych w umowie, ale nie wszystkie – wiele warunków można negocjować. Rozmowa z wynajmującym przed podpisaniem umowy powinna wyjaśnić skomplikowane zapisy, a jeśli jest taka potrzeba, można także **negocjować prawa i obowiązki, stawki najmu, wysokość kaucji i terminy ich płatności.** Możesz również przygotować własne propozycje dodatkowych zapisów. Umowa jest po to, aby układ pomiędzy najemcą a wynajmującym był klarowny i jasny – omówienie wszystkich kwestii pozwala zawczasu poznać wzajemne oczekiwania. Pamiętaj, że jest to też test asertywności. Nawet jeśli negocjacje są długie i męczące, nie masz obowiązku podpisywać umowy, która nie spełnia Twoich oczekiwań.



Regulaminy najmu – czym są i dlaczego ich potrzebujesz

Przedmiotem rozmów i negocjacji, na które powinno się zwracać szczególną uwagę, są regulaminy najmu lub **tzw. Ogólne Warunki Najmu**. Dość częstą praktyką jest uzupełnianie umowy załącznikiem z zasadami, które określają stosunki najmu i pożądaną przez wynajmującego sposób korzystania z mieszkania. Ujmowane są tam kwestie obyczajowe, których nie reguluje ustawa, jak też specyficzne wymogi, które warto szczegółowo przedyskutować pod kątem nadużyć.

Ogólne Warunki Najmu często regulują:



Przeznaczenie lokalu



Kwestie związane z hałasem i porządkiem w mieszkaniu



Obecność zwierząt



Zasady składania wizyt przez właściciela



Przyjmowanie gości w mieszkaniu



Zakres zmian, które można wprowadzać w lokalu



Dostarczanie korespondencji listownej najemcy i wynajmującego.

Choć właściciel ma prawo do wynajęcia mieszkania zgodnie z oczekiwanym przez niego przeznaczeniem, musi zdawać sobie sprawę, że **podczas wynajmu kontrola nad mieszkaniem i jego lokatorami jest ograniczona**. To ważne, aby najemcy w wynajmowanym mieszkaniu mogli się czuć jak w domu. Dlatego należy respektować ich prywatność. Absolutnie niedopuszczalne jest umieszczanie w regulaminie zapisów dyskryminujących pewne grupy najemców: obcokrajowców, osoby o innym kolorze skóry, innego wyznania czy wykonujące dany zawód. Przykłady takich umów i ogłoszeń warto zgłaszać do Stowarzyszenia Interwencji Prawnej.

Niezwykle istotna jest świadomość, że **regulaminy najmu nie pochodzą z ustawy**. Są wynikiem pewnej dowolności w tworzeniu umowy, co powinno dać Ci komfort w prowadzeniu rozmów, negocjacji, jak również – jeśli te ostatnie nie przyniosą oczekiwanych skutków – rezygnacji z dalszej współpracy.



Problemy związane z najmem okazjonalnym

W 2009 roku powstał nowy typ umowy najmu – umowa najmu okazjonalnego. Była to odpowiedź na potrzebę stworzenia konstrukcji dla krótkiego, kilkumiesięcznego najmu, która zapewniłaby wynajmującym odpowiednią ochronę prawną. Najem okazjonalny został wprowadzony do polskiego prawa wraz ze zmianą ustawy o ochronie praw lokatorów. Ustawa w pierwotnym kształcie uniemożliwiała eksmisję nieuczciwych, niepłacących przez lata najemców, co przez narastające koszty było szczególnie dotkliwe dla właścicieli pojedynczych mieszkań.

Najem okazjonalny jest więc dla wynajmujących gwarancją ochrony własności i umożliwia szybką eksmisję najemcy. Ma jednak istotne wady – obawy związane z nieuczciwością nie tylko nie zniknęły, lecz niemal całkowicie przeniosły się na osobę najemcy, zmniejszając poczucie bezpieczeństwa i komfort życia w najmowanym mieszkaniu.

Zawarcie tego rodzaju umowy wymaga spełnienia dodatkowych warunków i poniesienia związanych z nimi kosztów:

akt notarialny o dobrowolnym poddaniu się egzekucji – najemca musi oświadczyć, że opuści lokal w terminie wskazanym w żądaniu,

wskazanie lokalu zastępczego – oświadczenie, że najemca będzie mieć gdzie mieszkać po ewentualnej egzekucji,

zgoda właściciela lokalu zastępczego na jego zamieszkanie,

zgłoszenie najmu do urzędu skarbowego – wynajmujący ma obowiązek poinformowania o rozpoczęciu najmu.

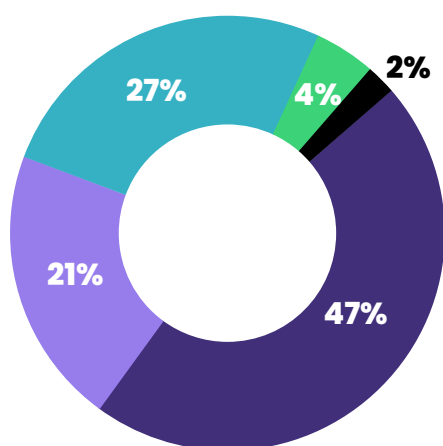
Aby właściciel mógł skorzystać z prawa do eksmisji lokatorów z mieszkania, najemca musiałby:

- używać lokalu w sposób niezgodny z umową,
- nie dotrzymywać płatności,
- lub wynająć albo podnająć lokal bez zgody właściciela.

Ponadto właściciel ma obowiązek w czytelny i weryfikowalny sposób – za pomocą poczty elektronicznej lub listu poleconego – upomnieć najemcę o łamaniu zasad umowy i możliwych tego konsekwencjach.

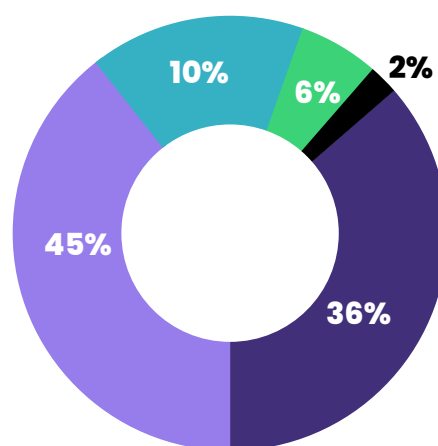
Dobry najem to nie tylko ładne mieszkanie i atrakcyjna lokalizacja. Podstawą udanego najmu jest wzajemne zaufanie i partnerskie relacje między najemcą a wynajmującym. Marginalnym zjawiskiem jest za to podpisywanie umowy ze świadomością, że nie będzie się za ten najem płacić. Istnieje wiele metod sprawdzenia tożsamości i wypłacalności najemców (więcej na ten temat w publikacji Fundacji Rynku Najmu „Najem vol. 2. Weryfikacja najemców” -> czytaj dalej), dlatego niepokojące jest wykorzystywanie najmu okazjonalnego jako środka weryfikacji najemcy na starcie. Nie powinno dziwić, że proponowanie przez wynajmujących umowy najmu okazjonalnego budzi wątpliwości – wynika przecież z braku zaufania oraz wiąże się z dodatkowymi kosztami i formalnościami, które sprawiają, że najemcy rozważają tego rodzaju oferty w ostateczności. **Potwierdziły to również wyniki badania Otodomu – najemcy aż trzy razy rzadziej deklarują chęć podpisywania tego rodzaju umowy.**

Jaki rodzaj umowy najchętniej zawarłbyś z najemcą:




- Umowa zwykła na czas określony
- Umowa zwykła na czas nieokreślony
- Umowa najmu okazjonalnego
- Umowa najmu instytucjonalnego
- Brak umowy

Jaki rodzaj umowy najchętniej zawarłbyś z wynajmującym:



- Umowa zwykła na czas określony
- Umowa zwykła na czas nieokreślony
- Umowa najmu okazjonalnego
- Umowa najmu instytucjonalnego
- Brak umowy

źródło: Minds&Roses na zlecenie Otodom, Stosunek Polaków do najmu mieszkań, 02.2022, n=1000

A woman with long dark hair is sitting in a red and white striped hammock in a cozy, lived-in living room. She is looking towards the camera with a slight smile. The room features a wooden floor, a patterned rug, a guitar on a table, and various decorative items on the walls and shelves. The lighting is warm and natural, suggesting a window in the background.

6. Czuć się jak u siebie – wyposażenie, aranżacja i naprawy w najmowanym lokalu

Z tego rozdziału dowiesz się:

1. Czy w mieszkaniu na wynajem można się czuć jak u siebie
2. Co powinno, a co nie powinno się znaleźć w mieszkaniu na wynajem
3. Jak wygląda kwestia drobnych napraw w wynajmowanym mieszkaniu
4. Co można zmienić w wystroju mieszkania
5. Jak radzić sobie z awariami

Czy w wynajmowanych mieszkaniach możemy czuć się **jak u siebie**?

Jednym z problemów polskiego rynku najmu jest **nadmierne ograniczanie najemców w zakresie aranżacji mieszkania. Niesie to ze sobą poważne konsekwencje dla jakości życia w wynajmowanym mieszkaniu.** Najemcom niejednokrotnie towarzyszy poczucie życia na walizkach, co faktycznie wpływa na to, że często zmieniają miejsca zamieszkania. **Z kolei krótkoterminowy i przejściowy charakter najmu sprawia, że wielu właścicieli nie zgadza się na ingerencję najemców w wygląd mieszkania.** I koło się zamyka. Choć łatwo ten problem bagatelizować, warto podejść do niego z otwartą głową. Może to sprawić, że najemca będzie się czuł się lepiej w „oswojonym” mieszkaniu i zostanie w nim na dłużej – a to korzystne dla obu stron.

O tym, jak dużym problemem jest niemożność personalizacji mieszkań na wynajem, świadczą również wyniki badań Otodomu. **Co drugi najemca zgadza się z opinią, że lokatorzy są nadmiernie ograniczani w zakresie aranżacji wnętrza.** W tej części pokażemy Ci, jak urządzać mieszkania na wynajem, aby zostawić w nich miejsce na nieinwazyjną personalizację, a przede wszystkim – w jakim zakresie powinna być możliwa aranżacja przestrzeni mieszkania przez jego lokatorów. Najemcy nie tylko mogą, ale powinni czuć się jak u siebie przez cały czas trwania umowy.

Wyposażenie mieszkania na wynajem

Jednym z najważniejszych etapów przygotowania mieszkania na wynajem jest jego wyposażenie. Choć w wielu krajach zachodnich często wynajmuje się mieszkania puste, **w Polsce dominują lokale umeblowane częściowo lub całkowicie.** Pod tym względem jesteśmy prekursorami standardów na rynku najmu – mieszkania na wynajem u naszych sąsiadów coraz częściej także są wyposażane. Umeblowane mieszkania to również wygoda – młodzi najemcy często podkreślają, że cenią w najmie to, że nie muszą kupować własnego wyposażenia. **Dodatkowo aż 3/4 najemców biorących udział w badaniu Otodomu woli mieszkania umeblowane od nieumeblowanych.**



Przed podpisaniem umowy najmu przesłuchaj podcast z ekspertem z Fundacji Rynku Najmu, aby mieć pewność jak wybrać z honorem z każdej sytuacji z wynajmującym, kto ponosi koszt naprawy pralki, a kto powinien pomalować na nowo cały lokal



Stosunek Polaków do najmu

Wybierz opcję, którą preferujesz
najmując mieszkanie:



76%

Mieszkanie umeblowane



24%

Mieszkanie nieumeblowane

Chociaż troje na czterech z nas woli mieszkanie umeblowane, może okazać się, że to wcale nie musi być tak dogodna opcja. Nadmiar mebli znacząco zmniejsza ich funkcjonalność i komfort życia lokatorów. Za dużo jest w nich również dodatków i dekoracji, dających wrażenie przytłoczenia. Bogato dekorowane wnętrza nie pozostawiają wiele miejsca na personalizację, poza tym mogą nie trafić w gusta potencjalnych najemców.



Wyposażenie mieszkania: must have, nice to have i... please, don't have

Standardem, do którego powinniśmy dążyć, jest oferowanie lokali w dobrym stanie technicznym, ale neutralnych estetycznie. Urządzając mieszkanie na wynajem, warto rozpatrywać elementy wyposażenia w ramach trzech kategorii:

Wyposażenie, które **warto rozważyć**

Komoda lub szafa

Biurko/biurka

Systemy przechowywania

Półki na książki i drobiazgi

Zastawa i sztuczce, szklanki i podstawowe przyrządy kuchenne

Lustro i wieszak na okrycia wierzchnie

Lampy stojące i stołowe

System mocowania obrazów lub plakatów

Obowiązkowe wyposażenie mieszkania

Drzwi wewnętrzne

Komplet mebli kuchennych i podstawowe AGD, zlew z ociekaczem

Komplet armatury łazienkowej, pralka

Pojemna szafa

Dwuosobowe łóżko lub rama łóżka, a w mniejszych lokalach – rozkładana kanapa

Stół, przy którym można zjeść posiłek, i krzesła

Wyposażenie zbędne

Meblościanki, duże zabudowane regały lub meble RTV (szczególnie gdy w mieszkaniu nie ma telewizora)

Duże, ciężkie fotele (zwłaszcza gdy w mieszkaniu jest już kanapa)

Firanki, zasłony, poduszki, dywany

Świeczniki, obrusy, stroiki

Zdjęcia, pamiątki, książki, szkatułki, obrazy i instrumenty muzyczne właściciela (szczególnie gdy nie ozdabiają wnętrza, a tylko je zagracają)

Rośliny doniczkowe – nie wszyscy je lubią i potrafią o nie dbać

Bolączka najemcy czyli **modyfikacje w mieszkaniu na wynajem**

Jeśli chcesz pomalować ściany, zmienić tapetę, przykręcić półki lub **dokonać jakichkolwiek innych trwałych zmian, potrzebujesz wyraźnej, najlepiej pisemnej zgody właściciela** wraz z oświadczeniem, w jakim stanie powinieneś zostawić mieszkanie po wyprowadzce. Wynajmujący często są temu przychylni – niewykluczone, że coś zmieni się na lepsze, a mieszkanie będzie wyglądać bardziej świeżo i zyska na atrakcyjności. Warto mieć jednak świadomość, że według ustawy mieszkanie powinno wrócić do stanu opisanego w protokole zdawczo-odbiorczym, a wszelka możliwość ingerencji wynika z dobrej woli właściciela.

Jeśli w mieszkaniu znajdują się meble, których nie potrzebujesz, również warto o tym porozmawiać z właścicielem. Niektórzy są w stanie zmagazynować zbędny sprzęt. Inne możliwe rozwiązanie to zewnętrzne przechowanie mebli – ale musisz się liczyć z tym, że najprawdopodobniej poniesiesz koszty tej usługi.

Istnieje **duży zakres zmian**, które nie mają trwałego charakteru, a potrafią nadać wnętrzu **indywidualny charakter**:

tekstylia – zasłony, poduszki, obrusy, narzuty, koce i dywaniki pozwolą nie tylko spersonalizować, ale też ocieplić i wygłuszyć akustycznie wnętrze,

pościel i poszewki – w ulubione wzory i odpowiedniej grubości sprawiają, że poczujesz się u siebie,

książki – własna biblioteczka potrafi być prawdziwą wizytówką.

rośliny i ozdobne osłonki na doniczki – towarzystwo ulubionych roślin pozytywnie wpływa na nasze samopoczucie,

obrazy i plakaty – są ważnymi elementami wykończenia mieszkania. Problemem mogą być pozostawione po nich dziury w ścianach. Porozmawiaj z właścicielem o alternatywnych metodach mocowania, takich jak rzepy i plastry do mocowania ram,

małe meble, świeczki, drobiazgi – wprowadź do mieszkania wszystkie te rzeczy, które sprawiają Ci przyjemność,

małe meble, świeczki, drobiazgi – wprowadź do mieszkania wszystkie te rzeczy, które sprawiają Ci przyjemność,



Naprawy

Do wynikających z ustawy o ochronie praw lokatorów obowiązków najemcy należy **utrzymywanie mieszkania w odpowiednim stanie higienicznym i technicznym, w tym wykonywanie drobnych napraw na własny koszt**. Ustawa reguluje również te czynności związane z wymianą i naprawą elementów lokalu, które powinien wykonywać wynajmujący w celu **zapewnienia najemcy sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń**.

Według treści ustawy wynajmujący jest odpowiedzialny za:

naprawy budynku (np. w przypadku domów jednorodzinnych, gdzie nie ma funduszu remontowego wspólnoty mieszkaniowej), jego pomieszczeń i urządzeń,

naprawy i wymianę instalacji elektrycznej, wodociągowej, gazowej i dostarczającej ciepłą wodę oraz kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania i grzejników,

wymianę pieców, okien, drzwi i podłóg, posadzek i tynków.

Do obowiązków najemcy należą m.in.:

naprawa i konserwacja **podłóg i ścian (posadzek, okładzin)**,

naprawa **okien i drzwi** oraz wbudowanych mebli,

naprawa i wymiana **armatury oraz sprzętów AGD**,

malowanie ścian, tapetowanie, naprawa uszkodzeń tynków,

To nic dziwnego, jeśli wymienione wyżej obowiązki wydają Ci się niesprawiedliwe. Zdecydowana większość umów najmu na rynku prywatnym jest podpisywana na rok, a sam najem stosunkowo łatwo wypowiedzieć i rozwiązać umowę wcześniej. Przepisy natomiast skupiają się na najmie stabilnym i wieloletnim. Nie powinno zatem dziwić, że ani najemcy, ani wynajmujący nie dostrzegają potrzeby inwestowania w lokal, który z miesiąca na miesiąc może przejść ktoś inny.

Z tego powodu również praktyka wygląda nieco inaczej. **Jaki jest więc zakres napraw i jaki ma on związek z długością najmu?** Ponieważ brakuje jednoznacznej odpowiedzi na to pytanie – strony powinny ustalić ją same. Odpowiedź właściciela, zważywszy na zawodność ludzkiej pamięci, warto zawrzeć na piśmie jeszcze przy podpisywaniu umowy. Bardzo istotne jest również dokładne wypełnienie protokołu zdawczo-odbiorczego i sprawdzenie stanu technicznego mieszkania.

Decyzja o najmie danego mieszkania oznacza również, że akceptujesz stan, w jakim się ono znajduje. Przed podpisaniem umowy masz zatem prawo do negocjacji. Możesz oczekiwać od właściciela, że przed Twoją przeprowadzką wymieni zamek w drzwiach albo sprzęty, jeśli wygląda na to, że nastąpi ich rychły koniec. Tego rodzaju przypadki najlepiej przeanalizować przed podpisaniem umowy, zawrzeć w protokole zdawczo-odbiorczym oraz dopilnować, aby konieczne zmiany zostały wprowadzone w życie. Jeśli właściciel deklaruje, że wymieni sprzęt dopiero wtedy, gdy ulegnie on zepsuciu, lub że zakupi nowe sprzęty podczas trwania najmu, warto zrobić aneks do umowy i spisać to zobowiązanie (z konkretnym terminem realizacji).

Ups...Awaria! I co teraz?

Naprawy związane z awariami są w treści ustawy podzielone między najemcę i wynajmującego. **Jako najemca jesteś odpowiedzialny za drobne awarie i możesz usunąć je sam – wymiana uszczelki, żarówki, dokręcenie śrubki czy przepychanie odpływu nie wymagają zazwyczaj interwencji fachowca ani powiadomienia właściciela.** Nie zawsze też musisz czuć się na siłach – wtedy, po konsultacji z wynajmującym (który może również doradzić, gdzie szukać pomocy), możesz wezwać odpowiedniego specjalistę.

Jeśli awaria jest poważniejsza, masz obowiązek powiadomienia właściciela. Transparentność stron jest kluczowa – nieważne, czy doszło do zalania mieszkania, czy to zepsuty czajnik wyłączył bezpieczniki. Do niegroźnych awarii nie wzywaj jednak pogotowia energetycznego, ciepłowniczego itd. poprzez numer alarmowy. Możesz zostać obciążony kosztami interwencji, jeśli wezwanie w trybie pilnym okaże się nieuzasadnione. Jednak jeśli awaria dotyczy znacznej części osiedla lub całego bloku, doszło do pożaru lub podejrzewasz, że wycieka gaz (niekoniecznie w Twoim mieszkaniu!), nie wahaj się i wezwij odpowiednie służby.

Koszty usunięcia awarii czy zgubienia kluczy co do zasady ponosi najemca. Nie zawsze jest to sprawiedliwe rozwiązanie – i właśnie dlatego powinno się zadbać o te kwestie przed zawarciem umowy. Zdarza się, że wynajmujący chętnie organizują pomoc przy nawet drobnych naprawach – musisz jednak liczyć się z tym, że poniesiesz ich koszty. Pamiętając o tym, zapytaj o całkowity koszt naprawy, zanim fachowcy przystąpią do pracy. Jako lokator masz też obowiązek wpuszczenia kominiarza na przegląd w terminie wyznaczonym przez administrację budynku.



7. Bezpieczeństwo (wy)najmu



Z tego rozdziału dowiesz się:

1. Co wpływa na poczucie bezpieczeństwa najemców
2. Jakie są najczęstsze błędy i nadużycia wynajmujących
3. Jakie są zasady składania wizyt w wynajmowanym mieszkaniu
4. Co zrobić, aby nie zaskoczyła Cię wysokość czynszu
5. Czy musisz obawiać się meldunku najemcy w mieszkaniu





Co buduje poczucie bezpieczeństwa

Poczucie bezpieczeństwa jest kluczowe dla udanego najmu. Należy się ono zarówno najemcom, jak i wynajmującym. Każda ze stron ma swoje mniej lub bardziej uzasadnione obawy, które – w interesie ich obydwu – warto przedyskutować.

Na poczucie bezpieczeństwa związane z zamieszkiwaniem składa się wiele czynników: potrzeba prywatności, poczucie stabilności, możliwość dostosowywania przestrzeni do własnych potrzeb, dobre relacje z sąsiadami czy przyjazna okolica. W przypadku najmu na straży poczucia bezpieczeństwa powinna stać dobrze napisana umowa oraz ogólnie akceptowane standardy najmu.

Dość często obserwujemy, że właściciele mieszkań nadużywają gościnności najemców. Wynika to w dużej mierze z emocjonalnego stosunku do mieszkania i braku zaufania do najemców. W konsekwencji łatwo o poczucie, że najmuąc mieszkanie, nie jesteśmy u siebie. Przekłada się to na brak komfortu zamieszkiwania, a w efekcie – traktowanie najmu jako rozwiązania chwilowego, które nie daje szans na czucie się jak w domu. W interesie obu stron – najemców i wynajmujących – powinna być zmiana w tym zakresie.



Czytaj więcej:

W serii **#patonajem** eksperci Fundacji Rynku Najmu przyglądali się negatywnym zjawiskom w ramach polskiego najmu.



Co buduje poczucie bezpieczeństwa

To ważne, aby właściciele przestali myśleć o wynajmowanym mieszkaniu jak o swoim domu, do którego czują się mentalnie przywiązani. Choć mieszkanie do nich należy, poprzez zawarcie umowy najmu przestają być jego lokatorami. Najemca płaci czynsz, a więc ma prawo nie tylko dachu nad głową, ale też do bezpieczeństwa i prywatności. Poniżej wymieniamy zachowania, które świadczą o potrzebie kontroli mieszkania i lokatorów przez właścicieli mieszkań.

Wizyty w wynajmowanym mieszkaniu

najczęstszym nadużyciem wynajmujących są częste wizyty kontrolne w mieszkaniu, które na prawidłowo funkcjonującym rynku najmu nie powinny mieć miejsca. Wynika to również z treści ustawy o ochronie praw lokatorów, w której wskazano konkretne przypadki, kiedy właściciel ma prawo wstępu do wynajmowanego mieszkania, i podano warunki takich wizyt.

Zdarza się, że wizyta właściciela jest konieczna – na przykład w razie poważnej awarii. Najemcy mogą się również zgodzić na wizyty właściciela z innych powodów, w dobrym guście jest jednak umawianie ich z odpowiednio dużym wyprzedzeniem. Jeżeli dochodzi do wizyty:

- **Musi** być zaplanowana i **uzgodniona** z najemcami.
- Właściciel może wejść do mieszkania tylko wtedy, gdy najemca jest **obecny w lokalu**.
- W przypadku konieczności złożenia wizyty w **naglej, wyjątkowej sytuacji**, gdy najemcy nie ma w domu – potrzebna jest obecność policji lub straży pożarnej, która spisze raport z wizyty. Do takich przypadków należą np. zalanie mieszkania czy pożar.
- Podczas wizyty **niedopuszczalne jest przeszukiwanie własności osobistej najemcy** (oglądanie wewnątrz szaf, przeglądanie rzeczy czy pozostawionych przedmiotów).
- Bezpodstawne wizyty wpływają negatywnie na komfort najemców. Są sygnałem braku zaufania, skutkują obawami, stresem i frustracją.

Przechowywanie przedmiotów właściciela

jest możliwe jedynie w takim zakresie, w jakim najemcy mogą z tych przedmiotów korzystać. Zamknięta na klucz szafa pełna przedmiotów nie tylko zmniejsza powierzchnię użytkową mieszkania, ale też zakłóca komfort najemcy. Jeśli są to rzeczy potrzebne wynajmującemu, powinien przenieść je do lokalu, w który mieszka.

Korespondencja

właściciel powinien zadbać o to, by jego korespondencja nie przychodziła na adres wynajmowanego mieszkania. Wprawdzie niepisana zasada nakazuje jej odbiór i przekazanie zainteresowanej stronie (właścicielowi lub poprzedniemu najemcy), ale warto pamiętać, że tego rodzaju sytuacja wynika raczej z dobrej woli najemcy niż z prawnego obowiązku. Jeśli jesteś najemcą, przy doręczaniu korespondencji jej właściwemu odbiorcy śmiało zakomunikuj, że chcesz, aby przychodziła na inny adres.

Działalność gospodarcza

nie powinna być rejestrowana w wynajmowanym mieszkaniu zarówno z przyczyn prawnych, jak i dla komfortu jego lokatorów. Jeśli siedzibą działalności firmy będzie wynajmowane mieszkanie, nie tylko łamie to warunki umowy najmu, ale też naraża najemcę na kontrolę urzędu skarbowego, do której nie powinno dojść.

Czynsz najmu - na co zwracać uwagę?

Wysokość czynszu

comiesięczna wysokość kwoty najmu jest regulowana treścią umowy. Wynajmujący powinien przedstawić najemcom wykaz kosztów i sumę wszelkich opłat związanych z mieszkaniem przed podpisaniem umowy najmu. Dopiero wtedy najemcy są w stanie oszacować, jak dużą część budżetu będą musieli przeznaczyć na najem. Koszty mieszkania nie powinny przekraczać 30% miesięcznych dochodów najemcy.



Termin zapłaty

choć jest wskazany w umowie i powinien być znany obu stronom, czasami wypada nam z głowy. Jeżeli zdarza Ci się zapominać o cyklicznych płatnościach, warto ustawić zlecenie stałe. W ten sposób danego dnia miesiąca będzie wykonywany automatyczny przelew do konkretnego adresata, podobnie jak w przypadku subskrypcji platform streamingowych. Jeśli się zdecydujesz na to rozwiązanie, pamiętaj o anulowaniu zlecenia po zakończeniu najmu.



Przelew na konto

to najbezpieczniejsze rozwiązanie w zakresie płatności. Nie warto płacić czynszu w gotówce. W ten sposób wyrażamy zgodę na częste wizyty właściciela w mieszkaniu, jak również nie mamy potwierdzenia przekazania środków. Gdy właściciel nalega na płatność w gotówce i nie otrzymujesz żadnego pokwitowania, powinna Ci się zapalić czerwona lampka. Może to bowiem wskazywać na brak legalnego zgłoszenia najmu lokalu przez właściciela.





Podwyżka czynszu – na jakich zasadach?

Wielu najemców obawia się podwyżek czynszu. To istotna sprawa w kontekście coraz wyższej inflacji i kosztów rosnących po obu stronach. Czy wynajmujący może nagle podnieść czynsz? O ile?

Podwyżki czynszu się zdarzają, są jednak wyjątki – **jeśli zawrzesz z wynajmującym umowę na czas oznaczony, podwyżka czynszu nie jest możliwa w trakcie trwania umowy.** Wynajmujący powinien zatem oszacować odpowiednią wysokość stawki najmu jeszcze przed zaproponowaniem jej w umowie. Możliwe jest również podniesienie czynszu w przypadku przedłużenia umowy – warto jednak pamiętać, że duża podwyżka nie zachęci najemców do pozostania w lokalu, a puste mieszkania generują znacznie większe koszty niż regularnie płacący lokatorzy.

Wynajmujący może podnieść czynsz w przypadku umowy na czas nieoznaczony. Polskie prawo w większości przypadków skupia się na najmie długoterminowym. Ponieważ jest to umowa skonstruowana dla długiego najmu, uwzględnia się w niej możliwość wzrostu kosztów użytkowania mieszkania, jak również jego wartości na przestrzeni lat. **Jeśli właściciel chce podnieść czynsz:**

- **Najemca ma prawo do odmowy.** W takiej sytuacji płaci czynsz poprzedniej wysokości do końca okresu wypowiedzenia i wyprowadza się po jego upływie.
- **Może zakwestionować podwyżkę na drodze sądowej** – musi jednak wiedzieć, że tak długo, jak nie przekracza ona średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług, nie ma pewności, że wygra sprawę.

Nieco bardziej skomplikowana jest kwestia kosztów energii elektrycznej, wody, gazu, wywozu śmieci oraz opłat administracyjnych. Według ustawy o ochronie praw lokatorów podwyżka może dotyczyć stawki netto czynszu i nie może obejmować opłat niezależnych od właściciela. Jeżeli takie opłaty wzrosną (podniesie je dostawca danego medium lub administrator budynku), wynajmujący musi zestawiać je dla najemcy wraz z przyczynami ich podwyższenia. W takim wypadku lokator będzie zobligowany do dopłacania dokładnie takiej kwoty, jaka stanowi różnicę powstałą na skutek podwyżki.

Inaczej jest w przypadku stałej, ustalonej indywidualnie zaliczki za media. Ponieważ co pewien czas będzie ona zestawiana z ich faktycznych zużyciem, jest bardzo duża szansa, że zapłacona kwota nie będzie równa właściwej należności. Jeżeli okaże się, że doszło do niedopłaty, najemca będzie zobowiązany do pokrycia kosztów. W przypadku nadpłaty ma prawo do zwrotu nadwyżki.

Ważny temat: zameldowanie najemcy i etc.

Polskie prawo zakłada obowiązek meldunku. Większość Polaków ma meldunek (np. w domu rodzinnym) i nie zgłasza potrzeby meldowania się w wynajmowanym mieszkaniu. Jeśli taka potrzeba by zaistniała, **osoba mająca obowiązującą umowę najmu może zgłosić meldunek stały lub czasowy samodzielnie i nie musi mieć do tego zgody wynajmującego**. Dzieje się tak dlatego, że meldunek jest potwierdzeniem pobytu, a nie prawa do korzystania z lokalu. Meldunek czasowy wygasa sam w momencie upływu jego okresu, a w przypadku meldunku stałego po zakończeniu najmu najemca powinien się wymeldować – zobowiązuje go do tego ustawa o ewidencji ludności. Jeśli tego nie zrobi, za co nie grożą mu sankcje karne, wymeldowanie najemcy ciąży na wynajmującym.

Choć polscy najemcy rzadko szukają meldunku, będzie on kluczową kwestią dla części osób pochodzących z innych krajów. Obywatele państw nienależących do Europejskiego Obszaru Gospodarczego (lub Szwajcarii) często ubiegają się o **zezwolenie na pobyt czasowy**. Aby otrzymać kartę pobytu, muszą m.in. mieć zapewnione miejsce zamieszkania na terytorium RP, które potwierdza umowa najmu umożliwiająca meldunek.

Obawy związane z meldunkiem obcokrajowców są nieuzasadnione, ponieważ nie oznaczają to dodatkowych konsekwencji dla wynajmującego. Procedura uzyskiwania meldunku jest taka sama jak dla osób z polskim obywatelstwem, tyle że obcokrajowcy zazwyczaj dostają meldunek czasowy, co skutkuje automatycznym wymeldowaniem po zakończeniu umowy. Podobnie jest w przypadku umowy, która powinna zakładać te same prawa i obowiązki. Kluczowe jest natomiast rozumienie treści umowy przez obie strony. Warto przetłumaczyć umowę na inny język, korzystając przy tym z usług tłumacza przysięgłego.

Problematyczne będzie za to zawarcie umowy najmu okazjonalnego, która wymagałaby od obcokrajowca podania i potwierdzenia adresu lokalu zastępczego na wypadek eksmisji. Choć najem okazjonalny zdaje się korzystniejszy dla właścicieli mieszkań, nie należy się obawiać podpisywania standardowej umowy najmu. Stabilność i regularność dochodu osoby ubiegającej się o kartę pobytu jest starannie weryfikowana przez wojewodę. Dochód musi wystarczać na pokrycie kosztów utrzymania siebie i członków rodziny pozostających na utrzymaniu najemcy, co stanowi również gwarancję dla wynajmującego.



8 Zakończenie najmu – jak się wyprowadzić?



Z tego rozdziału dowiesz się:

1. Jak bezpiecznie zakończyć stosunek najmu i rozwiązać umowę
2. Czym jest kaucja i jaki jest jej sens
3. Jak można przedłużyć najem
4. Z czym się wiąże wcześniejsze niż przewidziane w umowie zakończenie najmu
5. Co się stanie, jeśli najemca wyprowadzi się nagle

Zakończenie najmu

Najem może zostać zakończony w kilku przypadkach:

- **gdy upłynie okres, na jaki umowa została zawarta (w przypadku umowy na czas określony),**
- **gdy upłynie okres wypowiedzenia (w przypadku umowy na czas nieokreślony),**
- **ze skutkiem natychmiastowym (w określonych w Kodeksie cywilnym przypadkach),**
- **gdy strony dojdą do takiego porozumienia bez względu na zapisy zawarte w umowie.**

Niezależnie od tego, w jaki sposób zakończysz najem, według obowiązującego prawa mieszkanie powinno powrócić do stanu, w jakim je zastałeś. W tym celu została wprowadzona jednorazowa, zwrotna opłata uiszczana na początku najmu – kaucja.

Zdanie mieszkania i rozliczenie kaucji

Kaucja to kwota pieniężna o ustalonej wysokości, która podlega zwrotowi do 30 dni po zakończeniu umowy. Jej celem jest zabezpieczenie finansowe wynajmującego w razie konieczności przeprowadzenia napraw po okresie najmu. Kaucja zazwyczaj ma wysokość jedno- lub dwukrotności miesięcznego czynszu. Sposób jej rozliczenia powinien być opisany w umowie i transparentny dla obu stron, zanim jeszcze zostanie pobrana. Na jakie aspekty warto zwrócić uwagę?

- To bardzo istotne, aby **stan mieszkania po najmie sprawdzać wraz z dobrze przygotowanym protokołem zdawczo-odbiorczym** – dzięki temu nie będzie wątpliwości, czy do ewentualnych zniszczeń doszło podczas najmu, czy jeszcze przed jego rozpoczęciem.
- **Z kaucji nie powinno się potrącać czynszu za ostatni miesiąc.** Należy ją sobie wyobrazić jako odłożoną i zabezpieczoną kwotę, do której możemy wrócić dopiero po zakończeniu najmu. Tylko w takiej sytuacji proces jej rozliczania będzie jasny i czytelny dla obu stron.
- **Płatność kaucji nie powinna być rozkładana na raty,** ponieważ jest to zabezpieczenie wynajmującego na wypadek zniszczeń mieszkania, a tego rodzaju propozycja ze strony najemcy może budzić nieufność wynajmującego.
- **Razem z kaucją otrzymasz również rozliczenie mediów** (jeśli nie były opłacane ryczałtem) – w przypadku nadpłaty powinieneś uzyskać zwrot różnicy kwoty zapłaconej i realnej kwoty zużytych zasobów. Jeśli jest niedopłata, różnica powinna zostać wyrównana.

W przypadku obaw dotyczących zniszczeń warto zainteresować się ubezpieczeniem OC najemcy. Jest to inwestycja, która za kilkadziesiąt złotych rocznie pozwala pokryć koszty zniszczeń mogących sięgać nawet 100 tys. zł, jak też zabezpieczyć przedmioty osobiste najemców przed zniszczeniami i kradzieżą. Wynajmujący powinni ponadto pamiętać o ubezpieczeniu mieszkania. **Warto wiedzieć, że potrącenie dowolnej kwoty z kaucji wiąże się z koniecznością odprowadzenia podatku dochodowego.**



Przedłużenie umowy najmu

Jeżeli jesteś zadowolony z wynajmowanego mieszkania i relacji z właścicielem, niewiele stoi na przeszkodzie, by pozostać w tym samym mieszkaniu na dłużej. Na co zwrócić uwagę, jeśli chce się przedłużyć stosunek najmu?

- **Dbaj o to, by Twoja relacja z właścicielem mieszkania była partnerska.** Wielu z nich naprawdę chętnie przedłuży umowę – szukanie nowych najemców wiąże się przecież z kosztami i stresem. Jest to też długotrwały proces. Wynajmujący dużo chętniej powierzą mieszkanie osobie, którą już znają, szczególnie jeśli mieliście dobrą relację.
- **Porozmawiaj o przedłużeniu umowy najlepiej minimum 2–3 miesiące przed jej wygaśnięciem.** Dzięki temu zyskasz spokój ducha, a w przypadku nieoczekiwanych perturbacji zdążysz na spokojnie znaleźć inne mieszkanie.
- Ważne, **aby przed przedłużeniem umowy omówić wszelkie kwestie sporne**, jak też – w razie potrzeby – przeprowadzić negocjacje warunków. Już wiesz, że przedłużenie umowy jest dla wynajmującego wygodne – możesz zatem negocjować warunki przedłużenia.
- Przedłużenie umowy może się odbyć na dwa sposoby:
 - **Podpisanie nowej umowy** – sprawdź koniecznie, czym różni się od poprzedniej i czy jest to zgodne z Waszymi ustaleniami.
 - **Przedłużenie dotychczasowej umowy** za pomocą aneksu.
- Jeśli jesteś zadowolony z mieszkania i chcesz zostać w nim na dłużej, to możesz **podpisać umowę na okres dłuższy niż 1 rok**. To rozwiązanie dobre zarówno dla najemcy, jak i wynajmującego, więc warto wziąć je pod uwagę.
- Ponieważ **umowa najmu jest dobrowolna**, nie możesz wymagać od wynajmującego, że ją przedłuży, tak samo jak on nie może oczekiwać tego od Ciebie. Zdarza się, że prywatni wynajmujący chcą przekazać mieszkanie swoim dzieciom lub sami w nim zamieszkać. W takim przypadku trzeba będzie zacząć rozglądać się za nowym mieszkaniem.

Wcześniejsze rozwiązanie umowy najmu

Zdarza się, że z różnych powodów jesteśmy zmuszeni do wcześniejszej wyprowadzki. Może to być spowodowane przeniesieniem do innego miasta w związku z pracą lub studiami, ale też zmianą sytuacji rodzinnej. O zmianie lokum myślimy również wtedy, gdy nie jesteśmy zadowoleni z obecnie wynajmowanego mieszkania. **Warto więc przyrzeć się przypadkom wcześniejszego zakończenia stosunku najmu.**

W przypadku umowy na czas nieoznaczony Kodeks cywilny reguluje długość okresu wypowiedzenia – najem można wypowiedzieć nie później niż 3 miesiące przed docelową datą wyprowadzki lokatorów. Dotyczy to obu stron umowy i formalnie nie można skrócić tego okresu. Zakaz ten został ustanowiony w celu ochrony najemców przed koniecznością pospiesznej wyprowadzki. **Umowa zobowiązuje najemcę do płacenia czynszu do końca okresu wypowiedzenia, o ile lokal nie zostanie w tym czasie udostępniony nowym najemcom.**

Najem na czas określony cechuje się niską elastycznością i nie ma w domyśle przewidzianego okresu wypowiedzenia. Zazwyczaj obie strony zobowiązują się do tego, aby wyprowadzka nastąpiła **dopiero wtedy, gdy umowa się skończy**. Po dobrowolnych ustaleniach między najemcą i wynajmującym można jednak umieścić taki zapis w umowie. Ale jest to broń obosieczna – najemca zyskuje większą elastyczność najmu, ale i wynajmujący może nieoczekiwanie zmienić zdanie i rozwiązać umowę przed wyznaczonym terminem. W przypadku wcześniejszej wyprowadzki, gdy nie ureguluje się w umowie kwestii okresu wypowiedzenia, najemca musi płacić czynsz **do czasu zakończenia umowy**, o ile opuszczony lokal nie został w tym czasie udostępniony nowym najemcom.

Istnieją też sytuacje szczególne, w których może dojść do wcześniejszego rozwiązania najmu:

- Jedną z nich jest **odstąpienie od umowy jeszcze przed wydaniem lokalu** – aby jednak to zrobić, umowa musi przewidywać taką możliwość.
- Zdarza się, że właściciel **sprzedaje mieszkanie podczas trwania najmu**. Choć jest to zgodne z prawem, często budzi obawy lokatorów. Aby zabezpieczyć się przed taką ewentualnością, w umowie mogą znaleźć się dodatkowe zapisy, np. o konieczności uprzedzenia najemcy nie później niż na 3 miesiące przed finalizacją sprzedaży, o zapłacie kary za przedterminowe zerwanie umowy (jeśli została zawarta na czas określony) lub o pokryciu kosztów przyspieszonej wyprowadzki najemcy przez wynajmującego.

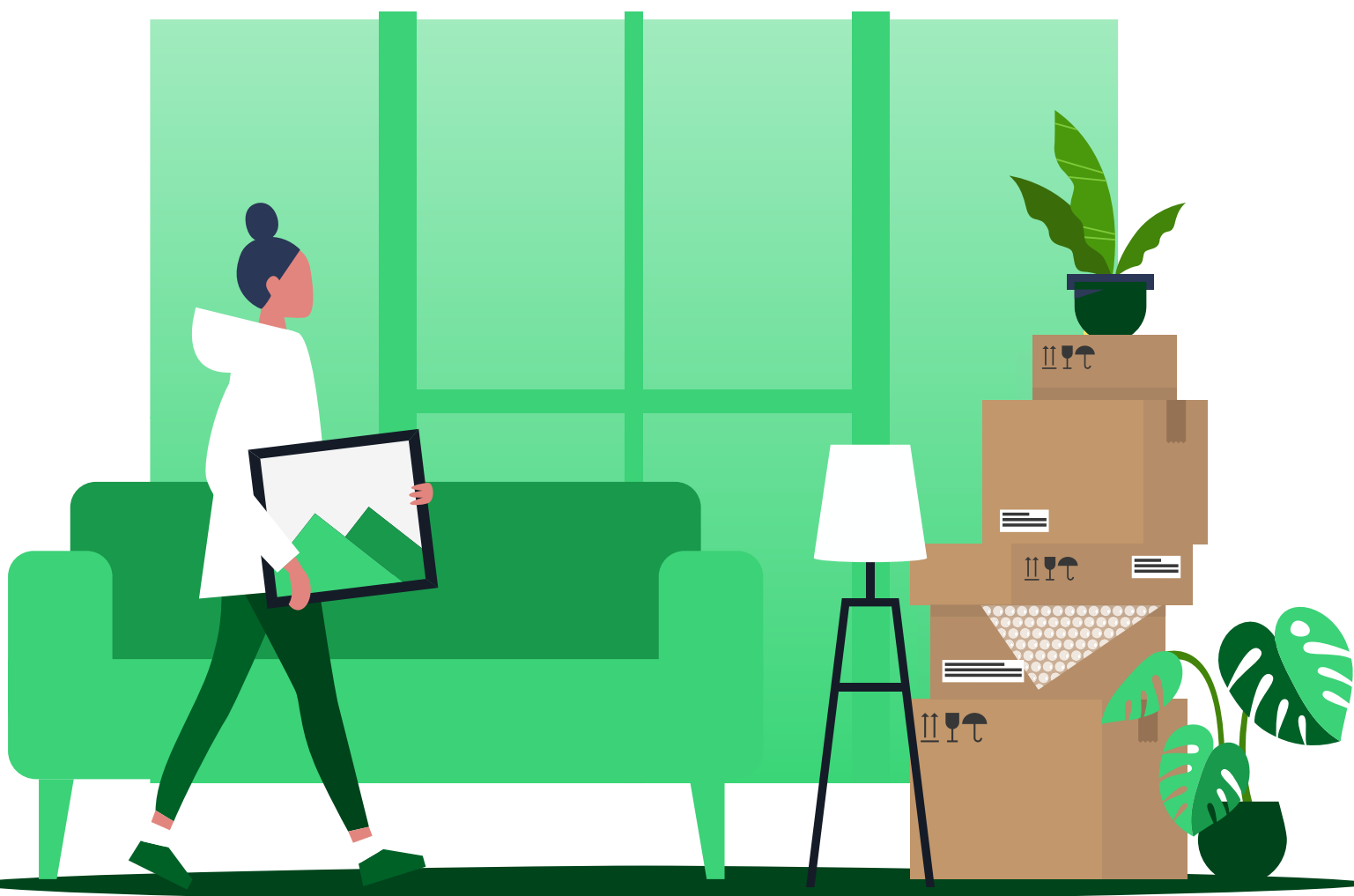


Nagła wyprowadzka najemcy – najważniejsze informacje

Jeżeli nie jesteś zadowolony z najmu – samego mieszkania, zepsutych sprzętów, ciasnej przestrzeni, z relacji ze współlokatorami lub z wynajmującym – mogą najść Cię myśli o wyprowadzce. Choć może być to trudne, w takiej sytuacji trzeba myśleć racjonalnie i rozważyć wszelkie dostępne rozwiązania.

Pierwszym krokiem jest sprawdzenie zapisów umowy i tego, czy uwzględnia ona wcześniejsze rozwiązanie stosunku najmu. **Czynsz najmu powinien być opłacany do momentu wygaśnięcia umowy lub do końca okresu wypowiedzenia**, chyba że dojdzie do porozumienia stron.

Wyprowadzka „ot tak” z punktu widzenia Kodeksu cywilnego jest niedopuszczalna. Najemca **ma obowiązek pisemnego powiadomienia wynajmującego o zmianie adresu zamieszkania**. Aby ta informacja nie przepadła, należy wysłać ją listem poleconym z potwierdzeniem odbioru lub za pomocą poczty elektronicznej. Warto jednak pamiętać, że sama **wyprowadzka nie zwalnia z obowiązku płatności**. Jeśli już na początku najmu wiesz, że być może będziesz musiał się wcześniej wyprowadzić – warto, aby w umowie najmu znalazły się zapisy uwzględniające taką sytuację.



otodom



Fundacja
Rynku
Najmu