Materiał prasowy, 06.10.2021 r.

**Najem (nie tylko) dla początkujących, czyli jak znaleźć mieszkanie „idealne”, żeby nie wpaść w długi?**

**Mimo korona-kryzysu, ceny nowych mieszkań nadal rosną w rekordowym tempie. Aż w 11 dużych miastach ceny są o ponad 10% wyższe niż przed rokiem[[1]](#footnote-1). Sytuację nieco poprawia fakt, że stopy procentowe wciąż utrzymują się na niskim poziomie i kredyty hipoteczne są nadal rekordowo tanie. Jednak dla wielu potencjalnych kredytobiorców konieczność posiadania minimalnego wkładu własnego na poziomie 20% mimo wszystko stanowi przeszkodę w zakupie własnego lokum. Co zatem mają zrobić osoby, które na razie nie mogą zrealizować marzenia o posiadaniu własnego M., a chcą zamieszkać „na swoim”? Rozwiązaniem może być najem mieszkania. W przeciwieństwie do kupujących nieruchomości na własność, najemcy nadal płacą mniej niż przed pandemią. Nawet w tak dużych i atrakcyjnych miastach jak Warszawa czy Kraków, stawki najmu są nadal o 7% niższe niż wiosną 2020 r.[[2]](#footnote-2). Część osób decyduje się na najem, bo odstrasza je ilość formalności, jakich trzeba dopełnić, starając się o kredyt hipoteczny i nie chcą brać na swoje barki długoletniego obowiązku finansowego, jakim jest spłata. Ale do najmu mieszkania także trzeba się przygotować, bo na lokatorów czekają pułapki. Jeżeli damy się w nie złapać, możemy narazić się na niemałe problemy finansowe lub przy rozwoju „czarnego scenariusza”, nawet wpaść w długi. Jak ich uniknąć podpo-wiada Intrum.**

**Pułapki czekające na najemców**

Myśląc o kosztach najmu mieszkania i analizując różne oferty, w pierwszym odruchu bierzemy pod uwagę przede wszystkim wysokość miesięcznego czynszu i opłat administracyjnych, w tym oczywiście koszt mediów. Jednak to nie wszystko. Wynajmujący zazwyczaj wymagają uiszczenia kaucji. Nierzadko wynosi ona dwu-, a nawet trzykrotność czynszu. Jest to co prawda koszt jednorazowy, ale rośnie wraz z ceną najmu.

– *Gdy zsumujemy wszystkie koszty najmu, które czekają nas na początku, kwota robi się znacząca. Dlatego tak ważny jest odpowiedni wybór nie tylko mieszkania, ale i… właściciela. Niestety, nie brakuje historii osób, które natknęły się na oszustów. Popisały umowę najmu, zapłaciły niemałą kucję, poczyniły inne wydatki, a nigdy nie zobaczyły kluczy do mieszkania. Ale wcale nie musi spotkać nas aż takie „nieszczęście”, by najem nowego mieszkania zamienił się
w problem finansowy, który może nawet prowadzić do długów. Wystarczy wybrać lokum, które wygląda w porządku tylko na pierwszy rzut oka, a rzeczywistości stanie się skarbonką bez dna, bo ciągle będziemy musieli wydawać pieniądze na remonty, itp. Jedna nieostrożna decyzja może zaważyć na naszym bezpieczeństwie finansowym
–* komentuje **Marta Biaduń, ekspert Intrum.**

Dlatego warto znać kilka zasad, którymi należy się kierować przy wyborze mieszkania, które chcemy wynająć.

1. **Szukanie właściwego lokum – z pomocą eksperta czy na własną rękę?**

Najem mieszkania wiąże się z ryzykiem finansowym, szczególnie jeżeli nie mamy doświadczenia w tym obszarze. Dlatego możemy skorzystać z pomocy pośrednika, eksperta z biura nieruchomości. To na takiej osobie w pewnym sensie będzie ciążyć „odpowiedzialność” nie tylko wyboru odpowiedniego lokum, ale i osoby, która będzie właścicielem mieszkania – wynajmującym z prawdziwego zdarzenia, a nie oszustem. Poza tym, współpraca z pośrednikiem jest na wygodna. Zdejmuje z najmującego konieczność dokonywania żmudnej selekcji ogłoszeń, wykonywania telefonów, umawiania spotkań, a także przygotowania umowy. Ale coś za coś: ten komfort łączy się z koniecznością opłacenia prowizji, która w przypadku niektórych agencji może wynosić 50%, niekiedy nawet 100% wysokości czynszu i może się okazać, że to nie koniec kosztów.

*– Weźmy pod uwagę, że szukanie mieszkania, które spełni wszystkie nasze oczekiwania. To może potrwać, czyli może okazać się, że prowizję dla agencji nieruchomości będziemy płacić przez jakiś czas, jeżeli np. jest ona naliczana nie od finalnej transakcji najmu, a od każdego umówionego spotkania na oglądanie lokum. Zastanówmy się więc, czy w dłuższej perspektywie nam się to opłaca. Dbając o bezpieczeństwo naszych finansów, wybierajmy renomowanych pośredników, bo na rynku niestety znajdziemy też nie do końca uczciwe punkty pośrednictwa, które kierują się głównie zyskiem, a mniej interesuje ich dobro klientów. Rzetelnego agenta poznamy po tym, że przedstawi nam przejrzysty cennik swoich usług i plan szukania odpowiedniego mieszkania. Żadne decyzje nie powinny również odbywać się bez naszej zgody. Przykładowo, formularz umowy najmu powinniśmy otrzymać do wglądu i móc bez pośpiechu przejrzeć go w domu, a potem zapytać agenta o wszelkie zapisy budzące nasze wątpliwości –* mówi **Marta Biaduń, ekspert Intrum.**

Jeśli natomiast decydujemy się na szukanie mieszkania na własną rękę, to ograniczamy koszty i nad całym procesem mamy zdecydowanie większą, osobistą kontrolę, ale powinniśmy również zachować większą ostrożność.

1. **Uważne czytanie ofert online to podstawa!**

Pierwszym narzędziem samodzielnego poszukiwania mieszkania jest z pewnością Internet. Na początek warto przejrzeć dedykowane portale z ogłoszeniami, a także dołączyć do grup tematycznych w mediach społecznościowych. Już na tym etapie możemy zminimalizować ryzyko ewentualnego oszustwa i narażenia się na koszty. Kierujmy się rzeczowymi opiniami innych osób. Odrzućmy z góry ogłoszenia, które nie zawierają zdjęć, pełnego opisu nieruchomości lub gdy jedyną podaną informacją jest numer telefonu do właściciela. To znak, że nie wszystko jest w porządku. Nie dajmy się złapać na oferty, w których wynajmujący każe płacić za przesłanie zdjęć lub próbuje wyłudzić od potencjalnego najemcy określone informacje: *– Numer konta bankowego czy skan dowodu osobistego to nie tylko wrażliwe dane, ale także furtka do kradzieży naszych pieniędzy. Oszust nie tylko może wyczyścić nam konto z bieżących oszczędności, ale i zaciągnąć na nasze dane kredyt, a z tym problemem finansowym możemy borykać się przez długie lata* – dodaje **Marta Biaduń, ekspert Intrum.**

1. **Oglądanie mieszkania pod specjalnym nadzorem, by uniknąć kosztownych niespodzianek**

Jeśli już mamy na liście kilka wiarygodnych ogłoszeń, które zwróciły naszą uwagę, przychodzi czas na obejrzenie mieszkań na żywo. Warto poprosić właściciela, aby już na pierwszym spotkaniu udostępnił nam do wglądu akt notarialny lub przygotował numer księgi wieczystej, dzięki czemu będziemy mieć pewność, że kontaktujemy
z rzetelnym wynajmującym, a nie z oszustem. Te kwestię zweryfikujemy w łatwy sposób, wpisując odpowiednie dane na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości.I choć takie sprawdzenie łączy się z koniecznością uiszczenia opłaty, to warto ponieść wydatek rzędu kilkudziesięciu złotych, żeby nie paść ofiarą naciągacza.

* **Przed wejściem do mieszkania…**

Najmujący rzadko o tym myślą, ale na kwestię opłacalności wyboru konkretnego lokum, wpływa też lokalizacja mieszkania. Dlatego warto zastanowić się nad kilkoma ważnymi kwestiami, np. czy codzienny dojazd do pracy/na uczelnię, nie będzie kosztował nas zbyt dużo? Czynsz za mieszkanie zlokalizowane na obrzeżach miasta będzie niższy, ale może się okazać, że po przeliczeniu miesięcznych kosztów biletów/paliwa, wydamy zdecydowanie więcej, niż możemy sobie na to pozwolić. A jeżeli posiadamy samochód, koniecznie należy się zorientować, czy wynajmując dane mieszkanie, mamy zagwarantowane bezpłatne miejsca parkingowe, czy w tym przypadku czeka nas dodatkowy wydatek. A może do mieszkania przypisany jest garaż? Czy cena najmu obejmuje także jego użytkowanie, czy będziemy musieli zapłacić za to dodatkowo? Te wszystkie kwestie powinny mieć znaczenie przy wyborze konkretnej oferty.

* **i… to, na co należy zwrócić uwagę wewnątrz**

Oglądanie mieszkania „na szybko” może się skończyć tym, że najmowane lokum stanie się dla nas skarbonką bez dna, bo stan techniczny i wykończenie będą wymagały ciągłych nakładów pieniężnych z powodu remontów. Zawsze oglądajmy mieszkania uważnie i najlepiej w ciągu dnia, kiedy widać więcej. Skontrolujmy przede wszystkim instalacje: elektryczną, hydrauliczną, gazową. Wymiana lub naprawa tych elementów to bardzo duży wydatek, który w przyszłości może wpędzić nas w niemałe koszty. Sprawdź, czy zamontowane w mieszkaniu liczniki wody działają prawidłowo. To zdecydowanie ułatwi rozliczenia z właścicielem i wykluczy nieporozumienia na tym tle. Upewnijmy się również, czy sprzęty RTV, AGD i inne udostępnione w mieszkaniu są sprawne. Jeżeli nie zrobimy tego przy pierwszej wizycie, później trudno będzie nam udowodnić wszelkie nieprawidłowości. Chodzi też o nasze pieniądze. Jeżeli będziemy wprowadzać się do nowego mieszkania z przekonaniem, że mamy do dyspozycji sprawą lodówkę, a ona nie działa od początku, czekają nas wydatki. Możemy się przed nimi zabezpieczyć, dbając o odpowiednie zapisy w tzw. protokole zdawczo-odbiorczym.

Ten dokument opisuje Ustawa ochronie praw lokatorów. Powinien określać stan techniczny i stopień zużycia instalacji i urządzeń w momencie przekazania lokalu najemcy. Warto do niego dołączyć także dokumentację zdjęciową, szczególnie tych miejsc, które posiadają mankamenty: np. rysy na ścianach, pęknięcia płytek czy uszkodzony parapet. – *To ważne, aby zadbać o właściwą postać tego dokumentu. Jeżeli mieszkanie ma jakieś wady, których jesteśmy świadomi, decydując się na najem, muszą one znaleźć się w protokole zdawczo-odbiorczym. W przeciwnym razie mogą nas czekać dodatkowe koszty na koniec okresu najmu, bo wynajmujący obciąży nas za naprawę usterek czy nawet większy remont, do którego w żaden sposób się nie przyczyniliśmy –* podpowiada **Marta Biaduń, ekspert Intrum.**

1. **Ostatnia prosta, czyli co powinno znaleźć się w umowie najmu**

Protokół jest bardzo ważny, ponieważ będzie stanowił dokument umożliwiający rozliczenie przy zwolnieniu lokalu,
ale podstawą naszego zabezpieczenia prawnego i finansowego jest dobrze skonstruowana umowa najmu. Upewnijmy się, czy treść umowy zawiera wszystkie ustalenia poczynione wcześniej z właścicielem mieszkania. Te najważniejsze to m.in. wysokość czynszu i termin jego zapłaty. Dokument powinien również określać, kto ponosi koszty napraw wszelkich usterek, które będą mieć miejsc podczas najmu. Ważną kwestią jest również okres wypowiedzenia. Zwróćmy uwagę na poprawność danych osobowych, dat oraz na to, czy na dokumencie widnieją podpisy obu stron.

Warto wiedzieć, że coraz więcej wynajmujących stawia na najem okazjonalny lub najem notarialny. Co prawda, procedura powstała z myślą o wsparciu właścicieli mieszkań, którzy nie mogą poradzić sobie z niepłacącymi lokatorami (umowa najmu poświadczana notarialnie musi zawierać oświadczenie o tym, że w przypadku nieuiszczania czynszu najemca ma możliwość wyprowadzki do innego lokalu i jest to potwierdzone przez osoby trzecie), ale w praktyce zabezpieczenia także najemcę. Dokument sporządzony w obecności notariusza, daje pewność, że zawieramy umowę z osobą wiarygodną, na którą zostaje także nałożony prawny obowiązek zgłoszenia zawarcia umowy do Urzędu Skarbowego w ciągu 14 dni od tego faktu. Taki najem wiąże się z dodatkowymi kosztami, które dotyczą usługi notarialnej (około 150-300 zł), ale jak zaznacza **Marta Biaduń, ekspert Intrum**, warto go ponieść:

*– W razie jakichkolwiek problemów z wynajmującym, umowa spisana w obecności notariusza bardzo dobrze zabezpiecza nasze interesy. Wynajmujący może uzależnić podpisanie umowy okazjonalnego od wcześniejszej wpłaty kaucji. Wtedy też zachowajmy ostrożność: wpłaty dokonujmy wyłącznie przelewem. W ten sposób zostaje ślad po transakcji i nawet, gdyby wynajmujący nie stawił się na umówione spotkanie, mamy dowód, że przekazaliśmy mu pieniądze i możemy dochodzić swoich praw –* radzi **Marta Biaduń, ekspert Intrum.**

Wynajem mieszkania to poważna decyzja, obciążająca nasz budżet zazwyczaj na wiele miesięcy. Bądźmy skrupulatni na każdym etapie poszukiwań. Takie podejście uchroni finanse, ale i zapobiegnie sytuacji, w której wpadniemy w długi nie z naszej winy.

1. Raport *Ceny mieszkań,* *wrzesień 2021*, Expander i Rentier.io. [↑](#footnote-ref-1)
2. Raport *Najem mieszkań,* *wrzesień 2021*, Expander i Rentier.io. [↑](#footnote-ref-2)