

[doskonale?](#)

Tomasz Błeszyński radzi - jak wynająć doskonale?

Nasz ekspert jest zdania, że z powodu ciągle niepewnej sytuacji epidemicznej i groźby lockdownu nie tylko studenci, ale i osoby pracujące zastanawiają się, co robić. Czy już poszukiwać mieszkania do wynajęcia, czy jeszcze trochę poczekać, aż sytuacja się wyjaśni? Warto przy tych rozważaniach wziąć pod uwagę, że część uczelni i pracodawców już rozpatruje możliwość przejścia na system hybrydowy – stacjonarny i online.

Zeszłoroczny atak pandemii i wprowadzony lockdown praktycznie sparaliżowały rynek najmu. Mieszkania opustoszały, czynsze najmu spadły. Dopiero jesienią zeszłego roku pojawiło się zainteresowanie mieszkaniami do wynajęcia.

W tym roku klienci bardziej optymistycznie zareagowali na dane epidemiczne i praktycznie już od wiosny widzimy wyraźnie zainteresowanie najmem mieszkań, choć jeszcze nie takie jak przed pandemią.

Jak dobrze przygotować mieszkanie

Podaż mieszkań na rynku jest duża, a oferta różnorodna, zarówno w zakresie powierzchni mieszkań, jak również standardu lokali. Czynsze najmu wzrosły w stosunku do roku poprzedniego o 10-20 proc. Klienci zaczęli się interesować dostępnymi na rynku ofertami, w związku z tym kilka wskazówek dla wynajmujących.

Krok numer 1

Przygotowanie mieszkania do najmu:

- sprawdzić stan techniczny lokalu i urządzeń – naprawić to, co zepsute lub przestało działać,
- sprawdzić stan wyposażenia mieszkania,
- zadbać o czystość i porządek w lokalu.

Krok numer 2

Przygotowanie oferty:

- jeżeli będziemy poszukiwali najemcy sami, to powinniśmy przygotować rzetelną ofertę zawierającą zdjęcia lokalu oraz szczegółowy opis dotyczący nie tylko mieszkania, ale omawiający również kwestie finansowe, takie jak czynsz najmu, opłaty eksploatacyjne i opłaty za media.

W tym przypadku musimy też naszą ofertę promować np. na portalach ogłoszeniowych

- jeżeli będziemy korzystać z usług pośrednika w obrocie nieruchomościami, to on przygotuje kompleksową ofertę, będzie ją promować i zajmie się pozyskiwaniem klientów zainteresowanych najmem naszego mieszkania.

Krok numer 3

Określenie zasad najmu mieszkania (umowa najmu)

Tutaj powinniśmy wybrać jedną z poniżej zaprezentowanych możliwości:

- czy będziemy wynajmować mieszkania na zasadach ogólnych określonych w kodeksie cywilnym,

- czy też dla większego bezpieczeństwa skorzystamy z formuły najmu okazjonalnego, opisanej w ustawie o ochronie praw lokatorów.

Musimy pamiętać, że wówczas – oprócz zawarcia z najemcą umowy najmu w formie pisemnej – powinien on jeszcze udać się do notariusza, który przygotuje odpowiednie dokumenty:

1. a) oświadczenie najemcy w formie aktu notarialnego, w którym najemca poddał się egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego w terminie wskazanym w żądaniu, o którym mowa w art. 19d ust. 2 (przy wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy, jeżeli najemca dobrowolnie nie opróżnił lokalu);
2. b) wskazanie przez najemcę innego lokalu, w którym będzie mógł zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu;
3. c) oświadczenie właściciela lokalu lub osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu, o którym mowa w pkt. 2 lub ust. 3, o wyrażeniu zgody na zamieszkanie najemcy i osób z nim zamieszkujących w lokalu wskazanym w oświadczeniu; na żądanie wynajmującego załącza się oświadczenie z podpisem notarialnie poświadczonym.

Warunkiem skorzystania z tej regulacji jest zgłoszenie zawarcia umowy najmu okazjonalnego lokalu naczelnikowi urzędu skarbowego właściwemu ze względu na miejsce zamieszkania właściciela, w terminie 14 dni od dnia rozpoczęcia najmu.

W umowie najmu okazjonalnego możemy również określić wysokość kaucji zabezpieczającej, jaką wpłaci na nasze konto najemca. Ma to na celu pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących właścicielowi w dniu opróżnienia lokalu oraz ewentualnych kosztów egzekucji w przypadku obowiązku opróżnienia lokalu. Należy pamiętać, że kaucja nie może przekraczać 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu okazjonalnego lokalu.

Krok numer 4

Protokół zdawczo-odbiorczy

Przekazując najemcy klucze do mieszkania pamiętajmy też o sporządzeniu protokołu zdawczo-odbiorczego, w którym opiszemy stan techniczny lokalu, jego wyposażenie oraz stany liczników energii elektrycznej, gazu, wody zimnej i ciepłej. Ułatwi to nam rozliczenie się z najemcą w chwili opuszczania przez niego lokalu i pozwoli też sprawdzić, w jakim stanie go oddaje.

Krok numer 5

Monitoring najmu i płatności

Zakładamy, że trafimy na fajnego i przyzwoitego najemcę, ale jednak dla własnego dobra i spokoju powinniśmy interesować się, co dzieje się w wynajmowanym mieszkaniu, m.in. monitorować płatności nie tylko czynszu najmu, ale i innych opłat, związanych z korzystaniem z lokalu.

Na koniec ostatnia rada:

Wynajem mieszkania nie jest skomplikowaną czynnością. Jeżeli jednak nie mamy na to czasu albo nie bardzo wiemy, jak to dobrze zrobić proponuję skorzystać z usług profesjonalnego biura obrotu nieruchomościami, które kompleksowo przygotuje i przeprowadzi taką transakcję.

Tomasz Błeszyński

Certyfikowany doradca rynku nieruchomości. Licencjonowany pośrednik w obrocie nieruchomościami oraz certyfikowany zarządca nieruchomości. Audytor energetyczny, uprawniony do sporządzenia świadectw charakterystyki energetycznej.

Prezydent Federacji Porozumienia Polskiego Rynku Nieruchomości, Prezes Stowarzyszenia Profesjonalistów Rynku Nieruchomości Polski Centralnej, członek Powszechnego

Towarzystwa Ekspertów i Doradców Rynku Nieruchomości. Autor analiz, raportów, prognoz i komentarzy na temat polskiego i europejskiego rynku nieruchomości.

Porad Tomasza Bleszyńskiego wysłuchała Marzena Korosteńska

Panaceum 10/2021