Kupno własnego mieszkania to duży wydatek, dlatego coraz więcej Polaków szuka lokum do wynajęcia. Jak wiadomo najem mieszkania to złożony proces, dlatego warto się do niego przygotować. Wyszukiwarka nieruchomości morizon.pl, przygotowała poradnik, który może nam w tym pomóc.

Posiadanie własnego mieszkania jest luksusem, na który nie każdego z nas stać. Szczególnie młodzi ludzie, którzy jeszcze się uczą, muszą poczekać z zakupem własnych czterech kątów. Na rynku mieszkaniowym, już wkrótce rozpocznie się gorący sezon. Lipiec, sierpień i wrzesień to czas, gdy na rynku wynajmu najwięcej się dzieje. By nie przepłacić za wynajem dobrze zlokalizowanego mieszkania, trzeba pomyśleć o tym wcześniej i już rozpocząć poszukiwania.

1. Czego szukamy i na co nas stać?
Zanim rozpoczniemy poszukiwania, musimy się zastanowić, jakiego mieszkania potrzebujemy i na jakie nas stać. Wybór kawalerki na pewno pozwoli nam na zachowanie prywatności, jeśli chcemy jednak zmniejszyć koszty, warto się zastanowić nad wynajęciem mieszkania ze znajomymi, lub na podnajmowanie go osobom znalezionym w ogłoszeniach.

2. Jak szukać mieszkania?
Poszukiwania mieszkania można dokonywać na wiele sposobów. Możemy samodzielnie szukać ofert na portalach internetowych, takich jak morizon.pl, lub za pomocą pośrednika. Samodzielne szukanie mieszkania jest na pewno bardziej pracochłonne. Rozpoczynając poszukiwania własnego M warto popytać wśród znajomych i rodziny, czy ktoś nie planuje wynająć mieszkania. Wiele ciekawych ofert można również znaleźć w Internecie, jak również przy pomocy pośredników w obrocie nieruchomościami, którzy często są w stanie doradzić i oszczędzić czasu oraz wesprzeć cały proces swoim doświadczeniem. Można także wykazać się własną inicjatywą i rozwiesić ogłoszenia „najmę" w szczególnie interesujących nas lokalizacjach oraz zamieścić własne ogłoszenie w Internecie. W ogłoszeniach takich warto szczegółowo sprecyzować swoje wymagania, aby uniknąć niepotrzebnych telefonów.
Jeżeli decydujemy się na zatrudnienie pośrednika, który załatwi za nas wiele spraw – od wyszukania ofert, przez sprawdzenie stanu prawnego interesującej Cię nieruchomości, wynegocjowanie warunków umowy, sporządzenie umowy najmu, po przekazanie mieszkania, należy być przygotowanym na dodatkowy koszt jakim jest prowizja – najczęściej jest ona w wysokości jednomiesięcznego czynszu. Wybierając pośrednika najlepiej skorzystać z poleconej agencji pośrednictwa, w której pracują licencjonowani pośrednicy z ważnym ubezpieczeniem OC.

3. Na co zwracać uwagę oglądając mieszkanie?
Oglądając lokum, warto zwrócić uwagę na jego lokalizację. Bezpieczna okolica, w której nie grożą nam kradzieże oraz dobry dojazd i komunikacja miejska, do naszej pracy czy uczelni, pozwolą nam poczuć się w nowym mieszkaniu jak w domu. Należy także ocenić, czy stan i wyposażenie wszystkich pomieszczeń nam odpowiada oraz czy rozkład mieszkania jest funkcjonalny. Takie drobiazgi, jak piętro na którym się mieści lokum, oraz obecność windy, także mają znaczenie, szczególnie w sytuacji gdy mieszkanie nie jest umeblowane i musimy je wyposażyć na własną rękę.
Jeżeli nie posiadamy własnych mebli najlepiej szukać mieszkań już umeblowanych lub brać pod uwagę oferty w których wynajmujący zapewnia, że dokupi wyposażenie mieszkania zgodnie z potrzebami najemcy.

4. Jak dopełnić formalności?
Zanim wynajmiemy nasze wymarzone mieszkanie, czeka nas jeszcze sporo formalności. Gdy zdecydujemy się na najem, należy przede wszystkim sprawdzić stan prawny mieszkania oraz sprawdzić czy osoba wynajmująca jest jego właścicielem lub osobą przez niego upoważnioną. „Koniecznie trzeba poprosić wynajmującego o: akt notarialny, odpis z księgi wieczystej, zaświadczenie ze spółdzielni o własności mieszkania lub dokument pełnomocnictwa, warto także poprosić wynajmującego o dokument tożsamości, by zweryfikować jego dane z danymi z dokumentu własności. Gdy wszystkie dane się zgadzają, przychodzi czas na podpisanie umowy" – mówi Bolesław Drapella, prezes wyszukiwarki nieruchomości morizon.pl.

5. Czy podpisywać umowę i co w niej powinno się zawierać?
Umowa najmu to konieczność, bez niej nasze prawa, mogą nie być respektowane. Na stronie morizon.pl/wzory-umow dostępne są przykładowe wzory umów przygotowane przez prawnika z których można bezpłatnie skorzystać. Nawet jeśli to wymarzone mieszkanie, nie warto zgadzać się na jego wynajem bez umowy. Przed spotkaniem z wynajmującym najlepiej przygotować sobie wzór umowy.

Niezbędne w umowie najmu jest zawarcie:
danych stron najmu,
określenie przedmiotu najmu oraz wysokości czynszu,
ewentualnych dodatkowych opłat i kaucji,
praw i obowiązków stron,
czasu trwania umowy oraz warunków jej wypowiedzenia.

6. Czy wymagane jest płacenie kaucji?
Kaucja jest przez wynajmujących często pobierana, jednak nie jest obowiązkowa. Wynajmujący poprzez jej pobranie zabezpiecza swoje ewentualne roszczenia spowodowane zniszczeniami mieszkania. Kaucja zazwyczaj jest równowartością miesięcznego czynszu, a gdy lokum nie jest przez nas zniszczone jest ona zwracana.
Kaucja nie może przekroczyć dwunastokrotności miesięcznego czynszu najmu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.

7. Czy konieczny jest spis wyposażenia?
Protokół zdawczo-odbiorczy jest ważnym dokumentem, który także należy podpisać przed wynajmem. Zawiera się w nim spis wyposażenia mieszkania wraz z jego stanem oraz stany liczników. Dokument ten nas zabezpieczy, przed ewentualnymi nieuzasadnionymi roszczeniami ze strony nieuczciwego wynajmującego, jest on podstawą rozliczenia stron po okresie wynajmu.

8. Co z remontem mieszkania?
Przygotowując umowę, warto w niej zawrzeć także ustalenia z wynajmującym, dotyczące remontów i modernizacji jakie możemy w mieszkaniu wykonać na własną rękę.

9. Jakie są moje prawa i obowiązki?

„Przed wynajmem mieszkania warto także zajrzeć do odpowiednich aktów prawnych, z których możemy dowiedzieć się jakie przysługują nam prawa, a jakie mamy obowiązki z tytułu najmu lokalu. Umowę najmu reguluje Kodeks Cywilny, a umowę najmu lokalu mieszkalnego dodatkowo reguluje Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego” – dodaje Bolesław Drapella. Według niej najemca ma prawo:

- wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia, jeżeli wady najętego lokalu zagrażają zdrowiu najemcy lub jego domowników albo osób u niego zatrudnionych;
- jeżeli w czasie trwania najmu rzecz wymaga napraw, które obciążają wynajmującego, a bez których rzecz nie jest przydatna do umówionego użytku, najemca może wyznaczyć wynajmującemu odpowiedni termin do wykonania napraw. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu, najemca może dokonać koniecznych napraw na koszt wynajmującego;
- żądać obniżenia czynszu, jeżeli rzecz najęta ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku, a także w ostateczności wypowiedzieć umowę najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia;
- najemca może rzecz najętą oddać w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem, jeżeli umowa mu tego nie zabrania;
- założyć w najętym lokalu oświetlenie elektryczne, gaz, telefon, radio i inne podobne urządzenia, chyba że sposób ich założenia sprzeciwia się obowiązującym przepisom albo zagraża bezpieczeństwu nieruchomości.

Najemca jest zobowiązany:

- używać przedmiotu najmu w sposób określony w umowie, a gdy umowa nie określa sposobu używania - w sposób odpowiadający właściwościom i przeznaczeniu przedmiotu najmu;
- uiszczać czynsz w terminie umówionym;
- prosić wynajmującego o zgodę na piśmie, jeżeli chce wprowadzić w lokalu przeróbki lub ulepszenia;
- stosować się do porządku domowego, o ile ten nie jest sprzeczny z uprawnieniami wynikającymi z umowy;
- dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku;
- utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym;
- ponosić drobne nakłady związane ze zwykłym używaniem rzeczy (są to w szczególności: drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, wody);
- niezwłocznie udostępnić lokal w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody w celu jej usunięcia;
- udostępnić lokal właścicielowi (po wcześniejszym ustaleniu terminu) w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac, oraz udostępnić lokal w celu wykonania tych prac;
- zwrócić wynajmującemu po zakończeniu najmu przedmiot najmu w stanie niepogorszonym, jednakże nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania.

Należy szczególnie zwrócić uwagę na to, że zarówno obowiązki nasze najemcy, jak i wynajmującego w zakresie remontów i napraw można inaczej zapisać w umowie najmu. W razie ewentualnych wątpliwości, którą ze stron powinna obciążać naprawa, z zasady opłaca ją wynajmujący. W serwisie morizon.pl, na stronie morizon.pl/porady-prawne dostępnych jest wiele porad prawnych związanych z nieruchomościami. Do dyspozycji użytkowników jest również ekspert ds. nieruchomości, z którego wiedzy bezpłatnie można skorzystać.

10. Czy wynajmujący może wizytować mieszkanie bez zapowiedzi?

Osoba wynajmująca nam mieszkanie powinna ustalić z nami termin jej wizyty. Wynajmujący ma prawo do okresowych i doraźnych wizyt, w celu przeglądu stanu i wyposażenia mieszkania, jednak powinien uzgodnić z nami ich termin. Zdarzają się także sytuacje nagłe, jak na przykład poważna awaria. Jesteśmy wtedy zobowiązani, aby udostępnić lokal wynajmującego. Jeśli nie ma nas wtedy w domu lub odmówimy wizyty, właściciel ma prawo do mieszkania wejść w obecności policjanta lub strażnika miejskiego. W takim wypadku, właściciel musi zabezpieczyć mieszkanie oraz wszystkie znajdujące się w nim rzeczy, aż do naszego przybycia oraz sporządzenia protokołu.