DOBREGO NAJMU

Checklista weryfikacji NAJEMCY

Sprawdź to, zanim wydasz klucze. Maciej Gołębiewski

Ta kartka jest do pisania, nie do czytania. Wydrukuj ją i miej przy sobie, gdy rozmawiasz z kandydatem na najemcę i gdy siadasz do umowy. Pod każdym punktem jest miejsce na to, co ustaliłeś, bo za dwa tygodnie trzy rozmowy zleją się w jedną.

Nie jestem prawnikiem i to nie jest porada prawna. Jestem praktykiem, który zarządza mieszkaniami na wynajem i ma z tym do czynienia na co dzień. Przy własnej sprawie idź do prawnika, do tego zachęcam.

I jeszcze jedno, zanim zaczniesz. Jeżeli kandydat po przeczytaniu umowy powie, że to jednak nie dla niego, to jest najtańsza weryfikacja, jaka Ci się w tym procesie zdarzy.

CZĘŚĆ I. KOGO WPUSZCZASZ

☐ 01. Czy wiem, kim jest osoba, której daję klucze, i czy jej dane zgadzają się z umową?

DLACZEGO TO SPRAWDZASZ

Dokument tożsamości spisujesz przy podpisie, nie po fakcie. Gdy przyjdzie moment, w którym trzeba wysłać pismo albo złożyć pozew, potrzebujesz danych, które da się zweryfikować. Do tego dochodzi rzecz prostsza: dane z umowy i dane z dokumentu muszą być te same, bo literówka w nazwisku potrafi zatrzymać sprawę na starcie.

CZERWONA LAMPKA

Kandydat pokazuje dokument z daleka, przysyła zdjęcie w kiepskiej jakości albo tłumaczy, że dowód jest w wyrabianiu.

CO USTALIŁEM

DOBREGO NAJMU

02. Z czego ta osoba będzie płacić czynsz i czy widziałem na to potwierdzenie?

DLACZEGO TO SPRAWDZASZ

Tu nie chodzi o ocenę wrażenia z jednego spotkania. Wrażenie z rozmowy jest miłe i nic nie mówi o tym, czy pieniądze będą wpływać w marcu. Pytasz o źródło dochodu i prosisz o coś, co da się zobaczyć: zaświadczenie od pracodawcy, umowę, wyciąg z rachunku za ostatnie miesiące, a w przypadku studenta oświadczenie osoby, która finansuje pobyt.

CZERWONA LAMPKA

Deklaracja bez pokrycia w papierze, opór przed jakimkolwiek potwierdzeniem, historia o pieniądzach, które właśnie mają wpłynąć.

CO USTALIŁEM

03. Kto naprawdę zamieszka w tym lokalu i czy wszyscy są wpisani do umowy?

DLACZEGO TO SPRAWDZASZ

Umowę podpisuje jedna osoba, a wprowadzają się trzy. Zwierzę pojawia się w drugim miesiącu. Liczba osób, zwierzęta i zgoda na podnajem to trzy rzeczy, które ustala się przed wydaniem kluczy, bo po wydaniu jesteś stroną słabszą w każdej z tych rozmów.

CZERWONA LAMPKA

Wymijająca odpowiedź o partnera, o kogoś, kto będzie tylko czasem, albo o zwierzę, które jest bardzo spokojne.

CO USTALIŁEM

DOBREGO NAJMU

04. Gdzie ta osoba mieszkała wcześniej i czy mogę zadzwonić do poprzedniego wynajmującego?

DLACZEGO TO SPRAWDZASZ

Poprzedni wynajmujący jest jedynym źródłem, które widziało tę osobę w roli najemcy, a nie w roli kandydata. Pytaj krótko: czy płacił w terminie, w jakim stanie zostawił mieszkanie, czy wynająłbyś mu ponownie. Trzecie pytanie jest najważniejsze, bo odpowiedź po wahaniu mówi więcej niż całe zdanie.

CZERWONA LAMPKA

Brak jakiegokolwiek kontaktu do wcześniejszego wynajmującego przy długiej historii najmu.

CO USTALIŁEM

05. Czy mam numer do kogoś bliskiego tej osobie, na sytuację, w której ona sama przestanie odbierać?

DLACZEGO TO SPRAWDZASZ

Kontakt awaryjny wpisujesz do umowy razem z resztą danych i zwykle nigdy z niego nie korzystasz. Potrzebujesz go dokładnie raz, w miesiącu, w którym telefon milknie, a Ty stoisz pod drzwiami swojego mieszkania i nie wiesz, czy w środku ktoś jest.

CZERWONA LAMPKA

Odmowa podania kogokolwiek, przy jednoczesnej gotowości podpisania wszystkiego innego.

CO USTALIŁEM

DOBREGO NAJMU

CZĘŚĆ II. UMOWA, KTÓRA PRZEWIDUJE TRUDNY DZIEŃ

06. Czy umowa mówi, na jaki adres i w jaki sposób doręczam pisma, i czy najemca to podpisał?

DLACZEGO TO SPRAWDZASZ

To jest punkt, na którym przewraca się najwięcej spraw. Ustawa wymaga, żeby przed wypowiedzeniem z powodu zaległości najemca dostał pisemne uprzedzenie z dodatkowym terminem na zapłatę. Uprzedzenie, którego nie da się doręczyć i którego doręczenia nie da się udowodnić, nie istnieje. Adres do doręczeń, zgoda na kontakt mailowy jako uzupełnienie i zapis, że pismo wysłane na wskazany adres uważa się za doręczone, kosztują Cię przy podpisie dwa zdania.

CZERWONA LAMPKA

Adres do korespondencji taki sam jak adres wynajmowanego mieszkania i nic poza tym.

CO USTALIŁEM

07. Czy umowa opisuje procedurę przy zaległości tak, jak wymaga jej ustawa?

DLACZEGO TO SPRAWDZASZ

Żeby skutecznie wypowiedzieć umowę za brak płatności, potrzebne są trzy rzeczy naraz, nie jedna. Zaległość za co najmniej 3 pełne okresy płatności. Pisemne uprzedzenie o zamiarze wypowiedzenia. Wyznaczenie w tym uprzedzeniu dodatkowego terminu na zapłatę, nie krótszego niż miesiąc, i odczekanie, aż minie bezskutecznie. Podstawa: art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów. Najczęściej brakuje właśnie tego uprzedzenia, bo wobec kogoś, kto nie płaci, wygląda ono na zbędną uprzejmość, a jest warunkiem koniecznym.

CZERWONA LAMPKA

Zapis w umowie, który obiecuje wypowiedzenie w 7 dni od braku wpłaty. Umowa nie skróci tego, co ustawa ustaliła.

CO USTALIŁEM

DOBREGO NAJMU

08. Czy mam w umowie ustalony dostęp do lokalu i terminy przeglądów?

DLACZEGO TO SPRAWDZASZ

Od dnia wydania kluczy wstęp do mieszkania nie jest już Twoją decyzją. Ustawa daje Ci wejście natychmiastowe tylko przy awarii wyrządzającej szkodę albo grożącej szkodą, a wtedy pod nieobecność najemcy wchodzisz w obecności policji lub straży miejskiej. Poza awarią wejście wymaga wcześniejszego ustalenia terminu. Wpisz więc do umowy przeglądy stanu technicznego z konkretną częstotliwością i sposobem uprzedzenia, żeby wizyta była wykonaniem umowy, a nie prośbą.

CZERWONA LAMPKA

Umowa milczy o dostępie do lokalu, a Ty zakładasz, że jako właściciel wejdziesz, kiedy zajdzie potrzeba.

CO USTALIŁEM

09. Czy kaucja jest wpłacona przed wydaniem kluczy i czy umowa mówi, na co ją mogę przeznaczyć?

DLACZEGO TO SPRAWDZASZ

Nigdy nie rezygnuj z kaucji, nawet gdy kandydat jest sympatyczny, i szczególnie wtedy, gdy sam prosi o umowę bez niej. Zapisz wysokość, termin wpłaty przed wydaniem kluczy, katalog rzeczy, które z niej pokrywasz, oraz termin i sposób rozliczenia po zakończeniu najmu.

CZERWONA LAMPKA

Prośba o wpłatę kaucji w ratach albo o rozliczenie jej ostatnim czynszem. To drugie zamienia zabezpieczenie w rabat.

CO USTALIŁEM

DOBREGO NAJMU

10. Czy do umowy dołączony jest protokół zdawczo-odbiorczy ze zdjęciami i stanem liczników?

DLACZEGO TO SPRAWDZASZ

Protokół robisz w dniu wydania kluczy, ze zdjęciami i odczytami, podpisany przez obie strony. Bez niego rozmowa o stanie mieszkania po zakończeniu najmu jest wymianą wrażeń, a rozliczenie kaucji staje się sporem, w którym każda strona pamięta inaczej.

CZERWONA LAMPKA

Ustalenie, że protokół dośle się mailem w przyszłym tygodniu, bo dziś nie ma czasu.

CO USTALIŁEM

11. Czy najemca dostał regulamin i wie, czego od niego oczekuję?

DLACZEGO TO SPRAWDZASZ

Regulamin jako załącznik do umowy opisuje ciszę nocną, palenie, gości, sprzątanie części wspólnych przy najmie na pokoje i zasady zgłaszania usterek. Ma dwie zalety. Po pierwsze, ustala oczekiwania, zanim ktoś je złamie. Po drugie, część kandydatów odpadnie na etapie czytania i to jest dokładnie ten moment, w którym chcesz, żeby odpadli.

CZERWONA LAMPKA

Ustalenie zasad wyłącznie ustnie, w rozmowie, w dobrej atmosferze.

CO USTALIŁEM

DOBREGO NAJMU

CZĘŚĆ III. FORMA NAJMU, CZYLI DECYZJA, KTÓRĄ PODEJMUJESZ RAZ

12. Czy świadomie wybrałem między najmem zwykłym a okazjonalnym?

DLACZEGO TO SPRAWDZASZ

Najem okazjonalny wymaga aktu notarialnego, w którym najemca poddaje się egzekucji, wskazania lokalu, do którego może się wyprowadzić, oraz oświadczenia właściciela tego lokalu. W zamian nie stosuje się przepisów o najmie socjalnym ani zakazu eksmisji w okresie zimowym. To jest realna różnica w tym, co możesz zrobić w trudnym dniu, więc niech to będzie wybór, a nie rzecz, która wyszła sama.

CZERWONA LAMPKA

Wybór umowy zwykłej dlatego, że taki wzór był pod ręką.

CO USTALIŁEM

13. Jeżeli wybrałem najem okazjonalny, czy zgłosiłem go do urzędu skarbowego w ciągu 14 dni?

DLACZEGO TO SPRAWDZASZ

14 dni liczy się od rozpoczęcia najmu, nie od podpisania umowy. Brak zgłoszenia nie unieważnia samej umowy, ale odbiera Ci uproszczoną ścieżkę opróżnienia lokalu, czyli dokładnie to, po co ten najem okazjonalny brałeś. Cała reszta formalności zostaje, a korzyść znika.

CZERWONA LAMPKA

Odkładanie zgłoszenia do rozliczenia rocznego albo do momentu, w którym pojawi się problem.

CO USTALIŁEM

DOBREGO NAJMU

☐ 14. Czy zdecydowałem świadomie, czy oddaję całe mieszkanie, czy pokoje?

DLACZEGO TO SPRAWDZASZ

To jest decyzja, która rozstrzyga o tym, co się stanie w trudnym dniu, i podejmujesz ją przy podpisie. Oddając w najem całe mieszkanie, oddajesz razem z nim swoje wejście do niego. Gdy oddajesz pokój z prawem do korzystania z kuchni i łazienki, oddajesz pokój, a w mieszkaniu nadal bywasz Ty i Twój zarządca. Jednoznacznego przepisu na to nie ma, tak funkcjonuje rynek i tak to wygląda z mojej praktyki. Najem na pokoje kosztuje przy tym więcej pracy, więcej rotacji i więcej rozmów, więc nie jest odpowiedzią dla każdego mieszkania i dla każdego właściciela.

CZERWONA LAMPKA

Wybór formy najmu na podstawie tego, co było łatwiejsze do wynajęcia w tym miesiącu.

CO USTALIŁEM

Na koniec

Wszystkie punkty z tej kartki wykonujesz przed wydaniem kluczy. Po wydaniu żaden z nich nie jest już Twoją decyzją, tylko prośbą, na którą druga strona może się nie zgodzić.

Jeśli chcesz przejść przez te punkty na swoim konkretnym mieszkaniu, zadzwonimy i zrobimy to razem. Także wtedy, gdy wynajmujesz sam i nie szukasz żadnej obsługi. Rozmowa jest bez zobowiązań i bez prezentacji. Odezwiemy się na numer, który zostawiłeś przy pobieraniu tej checklisty.