

Czeklista przy umowie najmu

Zawierasz umowę najmu. To jest lista potencjalnie spornych kwestii, które powinny być w tej umowie rozstrzygnięte. Przejdź przez nie po kolei i zobacz, czy umowa jednoznacznie je reguluje. Czeklistę można pokazać drugiej stronie umowy, żeby mieć pewność, że obie strony są zgodne.

Określenie stron

- Czy obie strony są jednoznacznie opisane? powinno być imię i nazwisko, PESEL (lepiej PESEL niż numer dowodu osobistego) oraz adres do doręczeń
- Czy Twój adres do doręczeń jest taki, gdzie faktycznie nie przegapisz listu poleconego? jeśli zawierasz umowę na dłuższy czas, to możesz wpisać, że na czas trwania umowy doręczenia mają być pod adresem najmu, a poza tym pod jakimś innym (w razie roszczeń po wyprowadzce nie chcesz, żeby korespondencja przychodziła do mieszkania, gdzie już Cię nie ma)
- Czy są podane nr telefonów i adresy e-mail do kontaktu? (nie chcesz pisać w każdej sprawie listu poleconego)
- Czy wiesz z kim zawierasz umowę? (pod umową powinna się podpisać ta osoba, z którą miałaś styczność i negocjowałaś; dobrze jest zobaczyć osobę, z którą zawierasz umowę, a nie że ustaleń dokonuje pośrednik, który przynosi już podpisaną umowę - w takim przypadku lepiej żeby był pełnomocnikiem)
- Jeśli działa pełnomocnik: czy do umowy załączony jest oryginał pełnomocnictwa? (można zawierać umowę z pełnomocnikiem, ale w takim razie konieczne jest pisemne pełnomocnictwo, a nie kserokopia; w umowie powinno być opisane kto jest pełnomocnikiem i podane dane zarówno wynajmującego, jak i pełnomocnika)

Tytuł prawny do lokalu

- Czy z umowy wynika, że wynajmujesz cały samodzielny lokal mieszkalny? (powinno to być wpisane wprost)
- Jeśli wynajmujesz coś innego niż cały lokal mieszkalny: czy masz świadomość ryzyk z tym związanych? (np. lokal użytkowy czyli tzw. apartament inwestycyjny; pokój hotelowy; część lokalu mieszkalnego; część budynku, która nie jest wyodrębniona jako lokal)
- Kto jest właścicielem lokalu i czy to ta sama osoba, z którą zawierasz umowę? (można zawrzeć umowę najmu nawet z osobą, która nie ma żadnego tytułu prawnego do lokalu, ale wiąże się to z ryzykiem, którego warto być świadomym; np. częste jest podnajmowanie lokali socjalnych, wynajmowanie przez jednego współwłaściciela z pominięciem innych, "cichy" podnajem itd. dla podnajemcy to jest legalne, ale wiąże się z ryzykiem nieoczekiwanego zakończenia najmu)
- Jaki jest nr księgi wieczystej mieszkania, a jeśli jej nie ma: czy możesz zobaczyć inny tytuł prawny? (np. akt notarialny nabycia albo zaświadczenie ze spółdzielni o przysługiwaniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu)

- Jeśli właściciele i wynajmujący to nie są w 100% te same osoby: czy umowa wyjaśnia tę kwestię? (np. jeden z małżonków-współwłaścicieli wynajmuje samodzielnie; mieszkanie jest na babcię, ale nie ma jeszcze poświadczenia dziedziczenia; ktoś z rodziny użyczył mieszkanie wynajmującemu i zgodził się, żeby czerpał z niego korzyści)

Przynależności lokalu

- Jeśli do mieszkania coś przynależy (piwnica, miejsce postojowe, prawo wstępu do części wspólnych nieruchomości typu wózkownia, rowerownia, a niekiedy nawet siłownia czy basen): czy te rzeczy są jednoznacznie opisane w umowie i wskazane jest wprost, że możesz z nich korzystać?
- Jeśli nie potrzebujesz piwnicy: zapytaj o jej wykreślenie z umowy (jak ją wynajmiesz, to musisz jej pilnować np. żeby sąsiedzi jej sobie nie zajęli czy żeby się myszy nie zaległy)

Dostęp do lokalu

- Czy umowa określa kto ma klucze do mieszkania poza Tobą? (wynajmujący ma prawo mieć klucze, ale dobrze doprecyzować, czy nie ma ich np. pół jego rodziny i czy wszyscy z kluczami wiedzą, że mieszkanie jest wynajęte)
- Czy zamki zostały zmienione po poprzednim najemcy? (poprzedni najemca mógł dorobić klucze; prawo nie wymaga zmiany zamków, ale jeśli wynajmujący tego nie zrobił, to dobrze to wprost wpisać, bo to może wpływać np. na przyznanie odszkodowania z ubezpieczenia)
- Jak często wynajmujący może przeprowadzać inspekcje lokalu i w jaki sposób ma o tym uprzedzić? (np. nie częściej niż 2 razy w roku, musi uprzedzić 2 tygodnie wcześniej i uzgodnić termin)

Czynsz i opłaty do wspólnoty/spółdzielni

- Czy czynsz należny dla wynajmującego jest jednoznacznie określony? (powinna być po prostu jedna kwota, nie obchodzą Cię kalkulacje z metra kwadratowego, kursu euro czy czegokolwiek innego; wynajmujący może sobie to kalkulować jak chce, ale na umowie ma być konkretna kwota, bez słowa "netto", chyba że zawierasz najem w ramach swojej działalności)
- Czy opłaty do wspólnoty/spółdzielni są jednoznacznie określone? (typowo te dwa składniki czynszu się rozbija, bo to korzystne podatkowo dla wynajmującego: osobno jest czynsz, czyli jego zarobek, a osobno opłaty na fundusz remontowy/eksploatacyjny do wspólnoty/spółdzielni, co myląc też bywa nazywane czynszem)
- Czy zasady ewentualnej waloryzacji / podnoszenia czynszu przez wynajmującego są jednoznaczne? W tym od kiedy wchodzi w życie? (wysokość inflacji jest publikowana z opóźnieniem, stąd część wynajmujących próbuje podwyżki waloryzacyjne stosować z wyrównaniem "wstecz"; prawidłowo powinno być tak, że

nowa stawka wchodzi dopiero od momentu zawiadomienia o niej; ustawa reguluje dopuszczalny zakres podnoszenia czynszu)

- Czy zasady podnoszenia opłat do wspólnoty/spółdzielni są jasne? (często wspólnoty zawiadamiają o podwyżkach z dnia na dzień, co jeśli wynajmujący poinformuje Cię z opóźnieniem?)
- Czy termin płatności (pamiętaj! liczy się data wpływu!) i sposób płatności (najlepiej: nr konta) są jednoznacznie określone?
- Czy można do umowy wpisać zakaz cesji wierzytelności? (to jest wygodne dla najemcy, że płaci za najem konkretnemu wynajmującemu wprost z umowy; niestety w ramach optymalizacji podatkowych, uciekania przed komornikiem lub po prostu bycia ofiarą naciągaczy wynajmujący niekiedy dokonują cesji roszczeń z najmu na różne fundusze, co powoduje problemy dla najemców, bo nie jest jasne, komu tak właściwie należy płacić, kto ma prawo podnosić czynsz itd. dlatego zakaz cesji jest dobry)
- Czy wynajmujący upoważnił Cię do kontaktów ze wspólnotą/spółdzielnią? (takie upoważnienie to dobry pomysł, bo np. możesz samodzielnie odebrać nowy klucz do klatki schodowej czy zgłosić reklamację co do rozliczenia ogrzewania)

Media

- Czy z umowy wynika jak rozliczane są śmieci, woda i ciepło? (typowo te koszty rozlicza wspólnota/spółdzielnia i są uwzględnione w opłatach tzw. czynszowych, ale najlepiej, żeby to było wpisane w umowę)
- Czy umowy na prąd / gaz są zawarte na wynajmującego czy możesz je zawrzeć na siebie? (oba warianty mają plusy i minusy)
- Czy umowa zobowiązuje wynajmującego do pokazywania Ci faktur za media, których koszty przerzuca na Ciebie?
- Czy sama masz sprawdzać faktury u dostawców mediów, czy wynajmujący da Ci znać?
- Czy możesz zawrzeć umowę o stałe łącze internetowe / kablówkę?
- Jak i do kiedy będą rozliczone niedopłaty / nadpłaty opłat za media? (typowo ciepło jest rozliczane po zakończeniu sezonu grzewczego, woda jest rozliczana raz do roku, prąd jest rozliczany kwartalnie; za każde z nich można mieć nadpłatę albo niedpłatę, co wynika też z prognoz i tego, jak poprzedni najemcy korzystali z lokalu)
- Czy w umowie jest jednoznacznie wskazane, co jest źródłem ciepła dla mieszkania? (grzanie prądem jest drogie; chcesz uniknąć sytuacji, gdzie w umowie masz wpisane, że ogrzewanie to np. "kocioł gazowy i grzejniki na prąd", bo może się okazać, że kocioł jest, ale wiecznie zepsuty, a wynajmujący twierdzi, że przecież możesz grzać prądem, czy, co gorsza, piecem kaflowym)
- Czy wynajmujący upoważnił Cię do kontaktów z dostawcami mediów? (jeśli umowy są na wynajmującego to jemu może się nie chcieć robić reklamacji za błędnie policzone opłaty, bo jemu jest wszystko jedno, bo to Ty płacisz)

Meldunek i rejestracja

- Czy w umowie wprost jest wpisana zgoda na zameldowanie się? (meldunek nic nie zmienia jeśli chodzi o eksmisję, więc wynajmujący nie powinien się mu sprzeciwiać; zameldowanie umożliwia np. uzyskanie karty mieszkańca, abonamentu parkingowego, więc ma sens dla najemcy)
- Jeśli prowadzisz działalność gospodarczą: czy jest zgoda na jej rejestrację w mieszkaniu? (z tym się wiąże potencjalne niewielkie ryzyko dla wynajmującego, ale niekiedy da się uzyskać taką zgodę; warto to ustalić już przy zawieraniu umowy)

Wyposażenie lokalu

- Czy w umowę wpisane jest wprost wyposażenie mieszkania, które ma zapewnić wynajmujący? (samo wpisanie w protokół zdawczo-odbiorczy nie wystarcza; jeśli wynajmujesz mieszkanie z pralką, klimą i lodówką, to te elementy muszą być wpisane w umowę jako coś, co jest przedmiotem najmu, bo inaczej w razie ich awarii wynajmujący nie będzie musiał kupić nowych)
- Czy w umowę wpisane jest wprost objęte najmem umeblowanie? (tak samo jak z urządzeniami - to że przy wprowadzeniu się w mieszkaniu były 3 szafy i 2 łóżka nie oznacza, że wynajmujący nie może ich zabrać, jeśli nie ma ich w umowie jako przedmiot najmu)
- Czy w umowie są rzeczy, które nie występują w mieszkaniu? (jeśli w mieszkaniu nie ma pralki, to w umowie nie powinno być o niej mowy, chyba że jako "wynajmujący w ciągu 2 tygodni od podpisania umowy zapewni pralkę")
- Kto odpowiada za naprawy rzeczy, które przestały działać/stały się nieużyteczne w wyniku zwykłego zużycia albo wypadków losowych? (to powinien być wynajmujący, ale lepiej to wpisać wprost, żeby nie było wątpliwości)
- Czy uzgodnione zmiany w wyposażeniu są wpisane w umowę? (jeśli wynajmujący obiecał, że kupi nową wersalkę - powinno to być w umowie z określeniem terminu i rodzaju wersalki; jeśli obiecał, że zabierze starą szafę - powinno być w umowie; jeśli uzgodniliście, że Ty przywieziesz swoje łóżko, a stare wyrzucisz - też powinno być w umowie; jeśli wynajmujący się zgadza na przemalowanie pokoju na inny kolor - wpisać zgodę w umowę)
- Jeśli będziesz robić nakłady na lokal, to czy umowa reguluje, że będziesz mieć za to obniżkę czynszu albo będziesz mogła je zabrać na koniec najmu? (np. zamontujesz nowe żaluzje; zrobisz na swój koszt mebel w zabudowie; zamontujesz klimę itp. lepiej się rozliczyć pieniężnie i lepiej z góry ustalić za ile)

Korzystanie z lokalu

- Czy w lokalu możesz mieć zwierzęta? jeśli tak, to niech to będzie w umowie
- Czy w lokalu możesz palić? A czy na balkonie można palić? (lepiej mieć jasność co do tego, żeby potem wynajmujący nie oczekiwał wymiany zasłon)
- Jeśli zamierzasz mieszkać z kimś: czy jest to ujawnione w umowie? (największym zagrożeniem dla wynajmującego jest to, że w jego lokalu zamieszka osoba, której danych on nie zna, bo pozbycie się takiej osoby jest bardzo trudne; dlatego

ujawnienie wszystkich mieszkających w lokalu jest tak naprawdę w interesie wynajmującego; jest też w interesie najemcy, bo chroni przed zarzutem nieujawnionego podnajmu; oczywiście nie trzeba ujawniać gości, którzy spędzą w lokalu incydentalnie kilka nocy)

- Jeśli jest możliwość, że będą długie przerwy w zamieszkiwaniu w lokalu: czy to ujawniono w umowie? (przerwy w zamieszkiwaniu dłuższe niż ok. miesiąc powodują potencjalne problemy z odpowiedzialnością za pilnowanie mieszkania; jeśli jest możliwość, że np. całe wakacje będziesz poza mieszkaniem, to dobrze to ujawnić w umowie, bo wtedy wynajmujący jest świadomy, że mieszkanie stoi puste)
- Jeśli umowa przywołuje regulaminy porządkowe wspólnoty/spółdzielni - czy je znasz? (jeśli umowa zobowiązuje Cię do stosowania się do jakiegoś regulaminu, to powinnaś móc się z nim zapoznać przed podpisaniem)

Ubezpieczenie

- Czy wynajmujący ubezpieczył lokal, a jeśli tak, to jak wygląda zgłaszanie szkód? (ubezpieczyciele często mają krótkie terminy, jeśli wynajmujący oczekuje Twojego szybkiego działania to niech to będzie w umowie)
- Jeśli Ty masz ubezpieczenie OC w życiu prywatnym albo ubezpieczenie najemcy - czy jest o tym informacja w umowie? (tylko nie wpisuj, że się zobowiązujesz mieć takie ubezpieczenie, jeśli nie zamierzasz tego robić, żeby sobie nie dołożyć obowiązków)

Kaucja

- Czy umowa jasno określa co może być potrącone z kaucji?
- Czy umowa określa jednoznacznie termin zwrotu kaucji?
- Czy umowa określa obowiązek uzupełnienia kaucji w trakcie najmu, jeśli zostanie ona zużyta?
- Czy jest określona procedura wg której możesz najpierw samodzielnie naprawić ew. szkody zanim wynajmujący pokryje je z kaucji?

Zasady rozwiązania umowy

- Czy zasady rozwiązania umowy przez wynajmującego są jasne?
- Czy zasady rozwiązania umowy przez wynajmującego są zgodne z przepisami?
- Czy masz możliwość rozwiązania umowy w przypadkach, których potrzebujesz? (jeśli umowa jest na czas nieokreślony, to zobacz czy pasuje Ci okres wypowiedzenia; jeśli jest na czas określony, a wynegocjowałeś możliwość wypowiedzenia przed czasem, np. pod warunkiem znalezienia innej osoby na swoje miejsce - koniecznie to musi być wpisane do umowy, nie należy tego ustalać "na gębę")
- Czy obowiązki najemcy przy zwrocie lokalu są jednoznacznie określone i czy są zgodne z przepisami? (to temat na osobny poradnik; przepisy mówią, że najemca ma odmalować ściany, ale o tym nie wszyscy wynajmujący wiedzą, więc tu trzeba delikatnie negocjować, żeby wynajmującego za bardzo nie uświadomić)

Masz pytania lub potrzebujesz wsparcia?

**Skontaktuj się z nami! Jesteśmy tu, aby pomóc w kwestiach związanych z najmem,
udzielić porad i wspólnie pracować nad poprawą standardów rynku.**

E-mail: zarzad@najemcy.org

Nasza działalność utrzymuje się dzięki składkom i darowiznom.

Zachęcamy do wsparcia naszych działań!

Nr konta : 39 1160 2202 0000 0006 4722 2708