

Dzisiaj nieruchomości i ich wyposażenie stanowią sporą wartość. Koszty remontów i napraw to duży wydatek. Dlatego, nie tylko osoby, które od kogoś wynajmują mieszkanie powinny wszystko sprawdzić przed wręczeniem zadatku czy zaliczki. Szczególną ostrożność powinni wykazać także właściciele nieruchomości. Przecież obcym osobom powierzają majątek o dużej wartości, a również na niego czyhają oszuści.

Dmuchaj na zimne, a unikniesz wielkich kłopotów:
- dokładnie sprawdź dane osoby chcącej wynająć twoje mieszkanie (dowód osobisty i drugi dokument ze zdjęciem),

- zanotuj adres jego poprzedniego zamieszkania (może wcześniej już wynajmował mieszkanie lub pokój) i sprawdź jak się zachowywał,

- poproś o rekomendację,

- zapytaj o sytuację rodzinną (z eksmisją bezrobotnego, kobiety w ciąży lub małym dzieckiem, rencisty czy emeryta, którzy przestaną płacić czynsz, będziesz miał ogromne kłopoty),

- zanotuj miejsce pracy lub nauki (sprawdź, czy podane informacje są prawdziwe),

- przed przekazaniem kluczy i mieszkania spisz umowę najmu, protokół zdawczo-odbiorczy i zażądaj kaucji (wzór umowy i protokołu znajdziesz na naszej stronie www.nieruchomosci-dla-ciebie.pl),

- gdy nie masz zbyt dużego zaufania do przyszłego najemcy, żądaj 12-miesięcznej kaucji,

- ustal szczegółowo nie tylko terminy płatności, ale także sprawdzania stanu wynajmowanego mieszkania (np. co miesiąc lub co kwartał),

- wierz własnej intuicji; jeżeli przyszły najemca nie budzi twojego zaufania, nie wynajmuj, poszukaj kogoś innego.

Najwięcej osób szuka małych i tanich mieszkań do wynajęcia. Tak więc przebiegać w chętnych mogą właściciele kawalerek w budynkach o średnim standardzie (stare wieżowce czy niskie budynki z wielkiej płyty stawiane w latach 60. i 70.) O wiele trudniej znaleźć amatorkę dużego mieszkania i apartamentu, gdyż czynsz za te nieruchomości jest bardzo wysoki. Nie ma się więc co dziwić, że gdy pojawi się amator luksusowego lokum, to właściciel jest skłonny na wiele ustępstw, by go zatrzymać. Jednak przez takie postępowanie możemy mieć wiele kłopotów...

Lokator - wykorzystując niezliczone kruczki prawne - może nie płacić czynszu, mieszkać w Twoim mieszkaniu, dewastować go, nie wypuścić Cię do niego i... przy eksmisji zażądać od Ciebie innego lokalu. W dodatku żadna państwowa instytucja nie pomoże Ci w obronie Twoich racji. Dlatego:

✓ spisując umowę, zapisz w niej dokładny termin wynajmowania (od - do),

✓ w umowie określ szczegółowe zasady wypowiedzenia najmu, ✓ pamiętaj o przepisach zakazujących eksmisji na bruk (Ciebie jako właściciela mieszkania one także dotyczą).

Art. 1046 par. 4 kodeksu postępowania cywilnego stanowi: "wykonując obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika na podstawie tytułu wykonawczego, z którego nie wynika prawo dłużnika do lokalu socjalnego lub zamiennego, komornik wstrzyma się z dokonaniem czynności do czasu, gdy gmina wskaże tymczasowe pomieszczenie lub gdy dłużnik znajdzie takie pomieszczenie."

W dodatku, takie pomieszczenie - zgodnie z przepisami - powinno:

✓ nadawać się do zamieszkania,

✓ zapewniać minimum 5 m² powierzchni mieszkalnej na osobę,

✓ znajdować się w tej samej miejscowości lub pobliskiej.

W rzeczywistości, nie masz co liczyć, że gmina takie lokum zapewni Twojemu lokatorowi. Możesz liczyć tylko na siebie. Można się przed tym uchronić, wpisując w umowie najmu adres wskazany przez przyszłego lokatora.