



Grażyna Błaszczak

# Czy najemca ujawni, ile zarabia?

publikacja: 23.08.2016    aktualizacja: 23.08.2016, 18:21



Osiedle Maestro we Wrocławiu

Foto: Materiały Inwestora

**Kto dziś prosi potencjalnego najemcę - przed podpisaniem umowy wynajmu lokalu - o zaświadczenie o zatrudnieniu i wysokości zarobków czy o wyciąg z Biura Informacji Kredytowej?**

Ile jest w Polsce mieszkań na wynajem należących do prywatnych właścicieli? - Nikt nie zna dokładnej liczby. Na podstawie danych z Ministerstwa Finansów, raportujących ilu podatników rozlicza przychody z najmu, oszacowałem, że mamy w Polsce około 800 tys. mieszkań wynajmowanych przez przysłowiowych Kowalskich i Nowaków. To zaledwie około 6 proc. całego zasobu mieszkań, co potwierdzają też szacunki Eurostatu - ocenia Sławek Muturi, założyciel Mzuri, która specjalizuje się w obsłudze lokali na wynajem.

A ile lokali jest wynajmowanych "na czarno" - bez umów, bez zgłaszania do urzędu skarbowego? - Przyjąłem, że jest to 100 tys. sztuk. Niektórzy uważają jednak, że to mocno zaniżona liczba, ale mam nadzieję, że coraz więcej właścicieli wychodzi z szarej strefy, korzystając z możliwości rozliczenia ryczałtowego fiskusem, płacąc 8,5 proc. podatku - dodaje Sławek Muturi.

Wiele osób nadal nie zawiera umów najmu, nie płaci podatków i bez sprawdzania lokatora oferuje mu mieszkanie, licząc, że jakoś to będzie. Na szczęście o dobrych praktykach na rynku najmu mówi się coraz więcej.


Jak umawiać się z najemcą? O czym pamiętać? Radzi Hanna Milewska-Wilk, ekspertka mieszkaniaczni.org.pl:

- Właścicielom samodzielnie zajmującym się wynajem swoich mieszkań przypominamy

## NAJCZĘŚCIEJ CZYTANE

- 1 FINANSOWANIE**  
Ucieczka od długów: szansa raz na 10 lat
- 2 KOMERCYJNE**  
Nie opłaca się trzymać pieniędzy w banku
- 3 MIESZKANIOWE**  
Zachód słońca, a nie balkon sąsiada
- 4 MIESZKANIOWE**  
Polska: Mieszkania dla inwestora z Europy

USAIN BOLT

Szybkość, luz i złoto 

podstawowe zasady związane z wynajmem i minimalizowaniem ryzyka: podpisujemy umowy najmu, weryfikujemy najemców i ich możliwości finansowe, w razie wątpliwości korzystamy z umów najmu okazjonalnego.

Jasne zasady ułatwiają współpracę. Jeśli uzgodnimy dokładnie z najemcą wszelkie zasady dotyczące opłat, korzystania z mieszkania, zakres napraw dla każdej ze stron i sposoby kontaktu, to zapiszmy to wszystko w umowie, bo ułatwi to wyjaśnianie jakichkolwiek bieżących wątpliwości. W razie niewielkich zmian i dodatkowych ustaleń, możemy w trakcie umowy robić pisemne aneksy.

Jeśli przed podpisaniem umowy mamy wątpliwości, poprośmy potencjalnego najemcę o okazanie dokumentów potwierdzających jego wiarygodność finansową: samodzielnie wygenerowanego raportu BIK, zaświadczenia o zatrudnieniu lub o wysokości zarobków. W końcu oddajemy do dyspozycji takiej osoby nasze mienie o znacznej wartości.

Jeśli nawet takie przygotowania nie uciszają naszych wątpliwości, warto rozważyć podpisywanie z najemcą umowy najmu okazjonalnego. Ta forma najlepiej zabezpieczy właściciela przed zaległościami w płaceniu czynszu i pozwoli dość szybko odzyskać mieszkanie od nierzetelnego najemcy.

Jeśli właściciel nie czuje się odpowiedni o kompetentny lub nie może zająć się całym procesem najmu, może rozważyć zatrudnienie profesjonalnego zarządcy najmu, który pomoże nie tylko znaleźć najemcę i podpisać umowę, ale i zajmie się obsługą płatności i zgłoszeń najemcy w czasie trwania umowy, przejmie mieszkanie po jej zakończeniu i postara się skrócić czas oczekiwania na kolejnego chętnego.

Zakres usług z zarządcami najmu możemy negocjować i ustalamy w umowach, opłata za całościową obsługę to kilkanaście procent czynszu najmu miesięcznie. Zyskać można całkowite zwolnienie z obowiązków związanych z bieżącą obsługą najmu i fachowe wsparcie. W mniejszym zakresie pomoc mogą również pośrednicy w obrocie nieruchomościami, pytać należy o ich doświadczenie lub odbyte szkolenia w zakresie najmu.

Stowarzyszenie Mieszkaniczyk proponuje również możliwość rozstrzygnięcia sporów przez Sąd Arbitrażowy przy Stowarzyszeniu. Skorzystanie z arbitrażu wymaga zgody obu stron, najlepiej wpisanej do umowy najmu, a pozwala rozwiązywać spory szybciej i taniej niż w sądach powszechnych. Wyrok sądu arbitrażowego wymaga jedynie nadania klauzuli wykonalności. Nie trzeba być członkiem stowarzyszenia, żeby korzystać z arbitrażu i obie strony umowy mogą poddać spór pod rozstrzygnięcie tego sądu.

Z posiadaniem mieszkania na wynajem wiążą się też inne obowiązki: wybór formy opodatkowania, rozliczanie podatków i zgłaszanie umów najmu okazjonalnego do urzędu skarbowego, zgłaszanie do zarządcy budynku liczby zamieszkujących osób (ze względu na opłaty za śmieci), ubezpieczenie nieruchomości.

Pamiętajmy, że ważni są nasi najemcy, bo dbając o dobre relacje z nimi łatwiej jest dbać też o naszą nieruchomość. Odnośmy się do siebie z szacunkiem i przestrzegajmy ustaleń z umów najmu - podsumowuje Hanna Milewska-Wilk.

**BĄDŹ NA BIEŻĄCO Z BIZNESEM**  
GDZIEKOLWIEK JESTEŚ

**Bloomberg Businessweek** Polska

ZAINWESTUJ W SIEBIE  
POBIERZ APLIKACJĘ  
I SŁUCHAJ KIEDY CHCESZ



## POLECAMY

---

## KOMENTARZE

---