

AKADEMIA TALENTÓW MUER

# Moje pierwsze mieszkanie – poradnik

materiały uzupełniające

## W TYM EBOOKU ZNAJDZIESZ:

- Gdzie i kiedy szukać ogłoszeń?
- Jak przygotować się do oglądania mieszkań?
- Check-listę pytań do zadania właścicielowi mieszkania.
- Zasady podpisywania umów

Opracowanie nie ma charakteru formalnego doradztwa prawnego.  
Przed rozpoczęciem najmu sprawdź aktualny stan przepisów i/lub skorzystaj z porady prawnika.

## Trenerka:



**Agnieszka Otapowicz**  
agentka nieruchomości

PEŁNA LEKCJA z video i podcastem  
na [akademiarealna.pl/e-learning](https://akademiarealna.pl/e-learning)



**KOMITET  
DO SPRAW  
POŻYTKU  
PUBLICZNEGO**



Narodowy Instytut Wolności  
Centrum Rozwoju Społeczeństwa Obywatelskiego

Sfinansowano ze środków Narodowego Instytutu Wolności –  
Centrum Rozwoju Społeczeństwa Obywatelskiego  
w ramach Rządowego Programu Fundusz Inicjatyw Obywatelskich  
NOWEFIO na lata 2021-2030



Rządowy Program  
Fundusz Inicjatyw  
Obywatelskich  
na lata 2021-2030  
**NOWE FIO**

# Gdzie i kiedy szukać oferty?

## Na portalach z ogłoszeniami

takich jak OLX, Gumtree

## Na lokalnych grupach na Facebooku

wyszukaj np. "Wynajmę mieszkanie [nazwa miasta]" / "Mieszkania do wynajęcia [nazwa miasta]"

## Rozejrzyj się, czy w okolicy, w której chcesz mieszkać, nie wiszą tradycyjne ogłoszenia

można je też znaleźć w okolicach uczelni i akademików



## Agencje nieruchomości to firmy, które wykonają poszukiwania za Ciebie.

Agencja przedstawi Ci propozycje kilku nieruchomości do wyboru, poprowadzi w Twoim imieniu negocjacje z właścicielem lokalu i krok po kroku przeprowadzi Cię przez proces podpisywania umowy i przekazywania mieszkania. Agencja pobiera wynagrodzenie.

## KIEDY SZUKAĆ?

Nie odkładaj poszukiwań na ostatnie dni przed przeprowadzką. Im wcześniej zaczniesz szukać, tym obejrzysz więcej mieszkań/pokoi i będziesz miał(a) więcej czasu na złożenie ofert, negocjacje czy podjęcie decyzji.



**MUER**  
Akademia Talentów



# O co zadbać?

## Na spotkanie idź przygotowana/y

Oglądać mieszkanie/pokój idź z kartką papieru ze spisanyimi punktami, które będziesz chciał(a) zweryfikować i pytaniami, które będziesz chciał(a) zadać.

### Warto sprawdzić:

- czy w pokoju jest (i czy działa) kaloryfer,
- czy jest wystarczająca ilość gniazdek elektrycznych,
- czy działają żaluzje/rolety,
- przetestuj łóżko – rozłóż je i połóż się,
- zweryfikuj szybkość przesyłu danych łączy internetowego,
- czy w mieszkaniu jest pralka.

## Sprawdź czy wynajmujący jest właścicielem mieszkania.

Pamiętaj, że masz prawo zażądać od wynajmującego okazania aktu własności mieszkania i jego dowodu tożsamości, byś miał(a) pewność, że umowę podpisuje właściwa osoba. Odmowa okazania tych danych powinna wzbudzić Twoje podejrzenia.

# O to warto zapytać!

- Co dokładnie składa się na comiesięczne opłaty i ile one wynoszą?
- Kto dokładnie jest właścicielem mieszkania – czy mogę to sprawdzić?
- Jaki jest termin i preferowana forma płatności?
- Jeśli mam pokrywać koszty mediów (np. prądu), chcę mieć wgląd w rachunki, czy to możliwe?
- Na jakich zasadach koszty są dzielone między współlokatorami?
- Czy opłaty zawierają koszt internetu, a jeśli nie – czy mogę sam(a) podpisać umowę na jego podłączenie?
- Jak często były wprowadzane podwyżki i z jakim wyprzedzeniem lokatorzy byli o nich informowani?
- Komu mam zgłaszać awarie np. prądu, Internetu, sprzętu AGD, spłuczki WC, armatury, i na jakich zasadach będą realizowane naprawy (za co ja jestem odpowiedzialny/a)?
- Co muszę wiedzieć o eksploatacji urządzeń w mieszkaniu (np. w jaki sposób i jak często czyścić filtr w pralce)?
- Co mogę zmieniać w mieszkaniu – czy mogę powiesić coś na ścianie? wstawić własne meble?
- Czy mogę zapraszać gości? Czy ktoś może u mnie przenocować?
- Czy mogę mieć zwierzątko?
- Czy mieszkanie jest ubezpieczone?
- Czy jest coś, co muszę wiedzieć o sąsiadach?
- Czy w mieszkaniu bywa bardzo zimno zimą lub bardzo gorąco latem?



# Nigdy bez umowy

**Umowa zawarta między właścicielem a najemcą powinna być podstawą każdego najmu mieszkania. To jedyna gwarancja dotrzymania złożonych przez obie strony deklaracji, bez której w przyszłości mogą pojawić się poważne problemy.**

Podpisanie umowy najmu jest punktem obowiązkowym, chroni zarówno wynajmującego, jak i najemcę. Taka umowa określa prawa i obowiązki wynajmującego, najczęściej treść umowy sporządzana jest przez właściciela nieruchomości, ale nic nie stoi na przeszkodzie żebyś mógł zaproponować swój projekt umowy, będziesz wtedy pewny, że wszystko na czym Ci zależy zostało ujęte w umowie. Kształt umowy musi być zgodny z ustawą o prawach lokatorów oraz z Kodeksem cywilnym. Podstawowymi kwestiami, zawartymi w umowie najmu, jest wysokość czynszu oraz opłat, w tym forma oraz termin płatności, wysokość kaucji, okres trwania umowy – określony lub nieokreślony, terminy i warunki wypowiedzenia. Umowa powinna posiadać również informacje na temat tego, kto pokrywa koszty napraw lub wymiany sprzętów.

Jeżeli nie masz 18 lat możesz podpisać umowę, ale dla jej ważności będzie dodatkowo potrzebny podpis rodzica (opiekuna prawnego).

## Ustal długość okresu wypowiedzenia

Umowę może wypowiedzieć zarówno właściciel mieszkania, jak i najemca.

Umowę można zawrzeć na czas nieokreślony z oznaczeniem terminu wypowiedzenia, bądź też na konkretny czas określony np. roku od dnia podpisania umowy. W tym drugim przypadku umowę będziemy mogli rozwiązać wcześniej jedynie w sytuacjach wskazanych w umowie (czego trzeba dopilnować). Najczęściej jednak właściciele chcą wynająć mieszkanie na rok, ale jednocześnie zależy im, żeby mogli rozwiązać umowę z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia. Nie jest to właściwa konstrukcja prawna, ale z punktu widzenia najemcy także korzystna pod warunkiem, że on też będzie miał możliwość wypowiedzenia umowy z miesięcznym okresem wypowiedzenia bez utraty wpłaconej kaucji.



KOMITET  
DO SPRAW  
POŻYTKU  
PUBLICZNEGO



Narodowy Instytut Wolności  
Centrum Rozwoju Społeczeństwa Obywatelskiego

Sfinansowano ze środków Narodowego Instytutu Wolności –  
Centrum Rozwoju Społeczeństwa Obywatelskiego  
w ramach Rządowego Programu Fundusz Inicjatyw Obywatelskich  
NOWEFIO na lata 2021-2030



Rządowy Program  
Fundusz Inicjatyw  
Obywatelskich  
na lata 2021-2030  
**NOWEFIO**

Dokument jest załącznikiem  
do multimedialnej lekcji dostępnej  
bezpłatnie na internetowej platformie  
**Akademii Talentów Młodzieżowego  
Uniwersytetu Edukacji Realnej**



SFINANSOWANO ZE ŚRODKÓW NARODOWEGO INSTYTUTU WOLNOŚCI – CENTRUM  
ROZWOJU SPOŁECZEŃSTWA OBYWATELSKIEGO W RAMACH RZĄDOWEGO PROGRAMU  
FUNDUSZ INICJATYW OBYWATELSKICH NOWEFIO NA LATA 2021-2030