Poradnik najemcy

Kompleksowy przewodnik dla najemców mieszkań zarządzanych przez SwiftRent

📋 Spis treści

1. Podpisanie umowy najmu
2. Wypowiedzenie umowy najmu
3. Protokół zdawczo-odbiorczy
4. Umowy na prąd i gaz
5. Ubezpieczenie OC Najemcy
6. Kontakt i zgłaszanie spraw
7. Konserwacja lokalu
8. Przeglądy techniczne
9. Przedłużenie umowy
10. Udostępnianie lokalu
11. Przygotowanie do odbioru
12. Rozliczenie kaucji
13. Rozliczenie mediów
14. Finalne rozliczenie

📄 Podpisanie umowy najmu i protokołu zdawczo-odbiorczego

Najważniejsze punkty umowy najmu:

Umowa jest podpisywana na czas określony - zawiera dokładny termin jej trwania. Umowa może być podpisana w inny dzień niż dzień, w którym zaczyna obowiązywać. Dzień przekazania również może być inny niż dzień podpisania czy samego przekazania.

Najpóźniej w dniu przekazania kluczy Najemca musi wpłacić kaucję oraz opłaty za pierwszy miesiąc z góry.

> ***Przykład 1:***
>
> *Strony umawiają się na podpisanie umowy 20 grudnia - podpisanie odbywa się w wynajmowanym mieszkaniu, Najemca chciałby rozpocząć przeprowadzkę 30.12 korzystając z urlopu. Datą przekazania będzie zatem 30.12, a dniem z którym umowa wejdzie w życie 1.01 - wtedy też rozpoczyna się naliczanie opłat. W dniu podpisania umowy Najemca wpłaca kaucję, a najpóźniej w dniu przekazania lokalu czyli 30.12 pozostałe opłaty na numery kont wskazane w umowie. Wysyła potwierdzenia przelewów do zarządcy. Opłaty wnoszone są z góry za miesiąc styczeń.*

> ***Przykład 2:***
>
> *Strony umawiają się na podpisanie umowy 25 stycznia - poza lokalem wynajmowanym, który jeszcze zamieszkiwany jest przez dotychczasowych lokatorów. Tego dnia Najemca wpłaca kaucję. Gdy lokal zwalnia się strony umawiają się na przekazanie lokalu 1 lutego - wtedy Najemca wpłaca pozostałe opłaty na wskazane konta z góry za miesiąc luty.*

Termin płatności

Termin płatności to **10 dnia każdego miesiąca**. Jeżeli 10 wypada w święto lub weekend to brany pod uwagę jest kolejny dzień roboczy. Za zapłatę uważa się moment zaksięgowania środków na poszczególnych kontach. Warto więc pamiętać, że przelewy międzybankowe odbywają się z pewnym przesunięciem czasowym więc warto je wykonywać najpóźniej 9 dnia każdego miesiąca.

> **Porada:** Dobrym pomysłem jest ustawienie miesięcznych przelewów jako polecenia stałe, automatycznie pobierane z konta - pozwoli to uniknąć pomyłek czy sytuacji gdzie możemy o tym zapomnieć.

Zwierzęta w mieszkaniu

W umowie obowiązuje zapis z zakazem posiadania zwierząt w mieszkaniu - zakaz ten w drodze ustaleń poczynionych np. na prezentacji mieszkania lub w późniejszym czasie może zostać usunięty z umowy. Decyzję o zgodzie na posiadanie zwierzęcia w mieszkaniu wydaje Wynajmujący - zgoda może zawierać się też do określonych gatunków zwierząt (pies, kot) jak i ich wielkości.

📄 Wypowiedzenie umowy najmu

Najemca może wypowiedzieć umowę z **miesięcznym terminem wypowiedzenia**. Wypowiedzenie liczone jest na koniec kolejnego miesiąca następującego po miesiącu, w którym umowa została wypowiedziana.

> **Uwaga:** W przypadku wypowiedzenia umowy przed zakończeniem jej umownego terminu, kaucja wpłacona przez Najemcę nie jest mu zwracana i przechodzi na poczet Wynajmującego jako rekompensata za zerwanie umowy.

> ***Przykład 1:***
>
> *Najemca zdecydował się wypowiedzieć umowę najmu dnia 25 lipca, okres wypowiedzenia będzie obowiązywał do końca sierpnia, a więc 31.08.*

> ***Przykład 2:***
>
> *Najemca zapomniał o obowiązywaniu okresu wypowiedzenia i złożył je 1 lipca - okres wypowiedzenia będzie obowiązywał do końca sierpnia.*

Jak złożyć wypowiedzenie?

Wypowiedzenie należy złożyć wysyłając podpisane przez wszystkie strony umowy na adres **biuro@swiftrent.pl**. Wypowiedzenie może być napisane odręcznie i musi zawierać: datę, adres lokalu, imiona i nazwiska najemców oraz ich podpisy. Wzór wypowiedzenia można też pobrać z internetu - ważnym jest aby było odręcznie podpisane. Tak zeskanowany dokument przesyłamy na ww. adres.

> **Ważne informacje:**
>
> - **Podczas trwania wypowiedzenia możemy opuścić lokal wcześniej – nie uprawnia to do odzyskania kwoty najmu pozostałej za dane dni gdzie najemca się wyprowadził, a okres obowiązywania trwał.**
> - **Jeśli zajdzie taka konieczność wypowiedzenie można cofnąć lub anulować – jednak tylko jeśli w drodze poszukiwań nowego lokatora nie została podpisana nowa umowa najmu.**

📄 Podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego mieszkania

Po podpisaniu umowy najmu następuje protokolarne przekazanie mieszkania - w tym celu podpisywany jest protokół zdawczo-odbiorczy mieszkania stwierdzający stan wyposażenia lokalu oraz jego zużycia. Protokół zawiera również informacje o stanach liczników jak i ilości przekazanych kluczy, identyfikatorów parkingowych czy pilotów do bram i szlabanów.

Protokół podpisywany jest elektronicznie na spotkaniu, na którym wykonywane są również zdjęcia liczników - zimnej i ciepłej wody, ogrzewania, prądu, gazu. Jest to stan początkowy, od którego Najemca będzie rozliczany po zakończeniu jak i w trakcie trwania najmu.

Po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego Najemca otrzymuje za pomocą aplikacji WhatsApp lub na adres e-mail komplet zdjęć obrazujących stan mieszkania.

Do 3 dni roboczych od dnia przejęcia lokalu

Najemca zobowiązany jest do faktycznego sprawdzenia stanu lokalu i weryfikacji wcześniej podpisanego protokołu (w tym sprawdzenia działania kluczy, stanu liczników itp). Wszelkie uwagi należy zgłosić w wiadomości mailowej lub WhatsApp do pełnomocnika z dokładnym opisem oraz zdjęciem poglądowym w jednej łącznej wiadomości zawierającej komplet uwag.

> **Uwaga:** Po upływie wyznaczonego terminu uwagi nie będą przyjmowane, a wszelkie usterki czy uszkodzenia stanu lokalu, które nie zawierały się w protokole będą obciążać konto Najemcy.

📄 Podpisywanie umów na prąd i gaz online

Umowy na prąd i/lub gaz będą przepisywane na jednego z lokatorów będących stroną Najmu. Na podstawie tytułu prawnego, a więc umowy najmu będzie on zawierał indywidualne umowy z dostawcą prądu (Tauron, Polenergia, Enea) i/lub gazu (PGNiG).

Najemca zobowiązuje się podpisać umowy do 7 dni od daty przejęcia lokalu.

Do czasu podpisania umów pozostają one zawarte na wcześniej dysponującą lokalem osobę - nie dojdzie zatem do odcięcia mediów jeśli Najemca dokona takowego przepisania w ustalonym terminie. Przepisanie umów następuje na podstawie stanów licznika jak i daty przejęcia lokalu.

📄 Ubezpieczenie OC Najemcy i korzystanie z polisy

Najemca zobowiązany jest do zawarcia indywidualnej polisy "OC Najemcy" w terminie **7 dni od daty przekazania lokalu**. Jest to ubezpieczenie chroniące przed szkodami wyrządzonymi na mieniu najmowanym tj. w wynajmowanym lokalu. Dotyczy uszkodzeń samego lokalu jak i jego wyposażenia. Szkoda może również zostać wyrządzona przez zwierzęta należące do Najemcy.

Gdzie kupić polisę?

Polisę można zakupić online pod adresem: **ubestrefa.pl/oferta/SWIFT**

- Wysokość ubezpieczenia powinna wynosić nie mniej niż **50 000 zł**
- Pakiet powinien posiadać ubezpieczenie ruchomości domowych
- Polisę można rozszerzyć o pakiet assistance (ślusarz, elektryk, hydraulik)

Polisa powinna zostać przesłana 7 dni roboczych od dnia przekazania lokalu na adres e-mail pełnomocnika: **biuro@swiftrent.pl**

Jak zgłosić szkodę?

Do zgłoszenia szkody wymagane jest podpisane przez Najemcę oświadczenie sprawcy opisujące co dokładnie się wydarzyło, kiedy i kto był sprawcą incydentu. Dodatkowo należy załączyć zdjęcia. Posiadanie lub użycie ubezpieczenia nie zwalnia Najemcy z naprawy całości wyrządzonych szkód i to niezwłocznie po ich pojawieniu się.

> **Ważne: Proces zgłoszenia szkód musi nastąpić niezwłocznie po ich wystąpieniu i nie później niż w dniu odbioru mieszkania.**

> ***Przykład 1:***
>
> *Najemca tuż przed wyprowadzką uszkodził indukcyjną płytę kuchenną - według zaleceń i po uzyskaniu instrukcji od pełnomocnika skorzystał z polisy OC przesyłając podpisane oświadczenie i zdjęcia płyty. Otrzymał od ubezpieczyciela informację o tym, że szkoda została uznana - kosztorys ubezpieczyciela nie został jednak sporządzony i jego przygotowanie wydłuży się. Najemca oczekuje zwrotu całości kaucji gdyż skorzystał z polisy. Pełnomocnik odmówił zwrotu pełnej kaucji - z jej środków zostanie naprawiona płyta, a po decyzji ubezpieczyciela przyznane środki zostaną przelane na konto Najemcy.*

📄 Kontakt i zgłaszanie spraw

Najbardziej preferowaną formą kontaktu z pełnomocnikiem są wiadomości e-mail jak i te za pośrednictwem aplikacji WhatsApp. Zgłoszenie powinno zawierać krótką i zwięzłą informację co się stało, czego oczekujemy i ewentualną propozycję rozwiązania sprawy. Należy też dodać zdjęcia jeśli sprawa tego wymaga.

Zgłoszenia można dokonać kiedykolwiek, jednakże pełnomocnik zastrzega sobie prawo do odpowiedzi i analizy sprawy najpóźniej na drugi dzień roboczy następujący po zgłoszeniu.

Sprawy pilne

W sprawach pilnych, w których narażone jest zdrowie lub życie Najemcy albo stan lokalu może się drastycznie pogorszyć, należy zgłosić ją telefonicznie. Jeśli jest to dzień nieroboczy należy zadzwonić, a w przypadku braku odpowiedzi napisać wiadomość poprzedzając ją wyrazem "PILNE".

Dotyczy to szczególnie: zalań, włamań, przepięć elektrycznych, pożarów, wycieków gazu, zagubienia kluczy.

Adresy e-mail do kontaktu:

Paula Koziarska
paula@swiftrent.pl | +48 729 919 005
Rozliczenia, płatności, czynsze administracyjne, sprawy związane z administracjami i spółdzielniami, zmiana ilości osób mieszkających

Paweł Kaczor – Kraków
pawel@swiftrent.pl | +48 780 720 847
Awarie i usterki, przedłużenie umowy najmu, zakończenie umowy najmu, odbiór lokalu, wypowiedzenie umowy najmu, pytania i prośby do Właścicieli, sprawy związane z OC Najemcy

Mateusz Szarlej – Śląsk
mateusz@swiftrent.pl | +48 510 285 100
Awarie i usterki, przedłużenie umowy najmu, zakończenie umowy najmu, odbiór lokalu, wypowiedzenie umowy najmu, pytania i prośby do Właścicieli, sprawy związane z OC Najemcy

📄 Konserwacja i bieżące użytkowanie lokalu

Podczas trwania stosunku najmu Najemca zobowiązany jest do prawidłowego użytkowania lokalu i jego bieżącej konserwacji. Dotyczy to też wyposażenia mieszkania - Najemca zobowiązuje się bowiem oddać lokal na koniec najmu w stanie niepogorszonym uwzględniającym normatywne zużycie.

🌡️ Utrzymywanie odpowiedniej temperatury

W lokalu nie należy doprowadzać do stanu w którym pomieszczenia lub jedno z nich ulega znacznemu wychłodzeniu. Może to doprowadzić do uszkodzeń tynków i farb oraz pojawieniu się grzyba lub pleśni. W mieszkaniach nawet na czas wyjazdów w miesiącach zimowych powinna utrzymywać się temperatura nie niższa niż 12 stopni.

Mieszkanie należy systematycznie wietrzyć i zapewnić doprowadzenie dopływu świeżego powietrza. Nawet w okresach zimowych zalecane jest wietrzenie mieszkania (np. kilka minut rano, kilka minut wieczorem). Pod żadnym pozorem

nie należy zakrywać lub zaklejać kratek wentylacyjnych. Zabronione jest również ingerowanie w nawiewniki okienne.

🚿 Drożność rur i odpływów

Podczas użytkowania odpływów zarówno w łazience jak i kuchni należy cyklicznie sprawdzać ich drożność i w razie potrzeby je udrażniać. Należy pamiętać przede wszystkim o udrażnianiu odpływów wanien i kabin prysznicowych narażonych na dostawanie się dużej ilości włosów. Należy również pamiętać o odkamienianiu baterii, deszczownic, perlatorów.

🪟 Konserwacja mechanizmów okiennych

Przynajmniej raz do roku należy nasmarować okna - za pomocą dostępnych na rynku smarów w sprayu (np. WURTH HHS 2000) należy nasmarować elementy ruchome okuć okiennych.

🧹 Podłogi i posadzki

Dbanie o to aby na podłogach nie zalegała woda, czy inne substancje, które mogą doprowadzić do napuchnięcia zwłaszcza podłóg drewnianych (przede wszystkim w przedpokoju, miejscach składowania obuwia, kuchni).

Bieżąca konserwacja urządzeń AGD:

- Pralka - czyszczenie filtra wewnętrznego jak i odpływowego
- Zmywarka - czyszczenie wewnątrz umiejscowionego filtra i sitka odpływowego
- Lodówka i zamrażarka - odmrażanie przy braku funkcji no-frost
- Klimatyzacja - czyszczenie filtrów przynajmniej raz do roku przez specjalistyczną firmę
- Ekspresy do kawy i czajniki - czyszczenie filtrów i odkamienianie

📄 Przeglądy wentylacji, gazowe i elektryczne

Administracje i spółdzielnie mieszkaniowe zobowiązane są do wykonywania cyklicznych przeglądów w mieszkaniu. Najemca zobowiązany jest do udostępnienia lokalu odpowiednim osobom z ramienia zarządcy.

Częstotliwość	Rodzaj przeglądu
1× do roku	Wentylacyjny (kominiarski)
1× do roku	Gazowy
1× na 5 lat	Elektryczny

Uwaga: Najczęściej ustalane są dwa terminy bezpłatne i jeden ostatni płatny. Jeśli Najemca nie udostępni mieszkania w ustalonych terminach zobowiązany jest do wykonania przeglądu we własnym zakresie.

📄 Procedura przedłużenia umowy najmu

Podpisywane umowy obowiązują na czas określony. Około 4 tygodni przed zakończeniem umowy najmu Najemca otrzymuje zapytanie o chęć przedłużenia. Przedłużenie umowy najmu wiąże się z renegocjacją jej warunków (cena, czynsz, długość trwania).

Porada: Możesz wyprzedzająco napisać maila na biuro@swiftrent.pl z deklaracją chęci przedłużenia umowy.

📄 Udostępnianie lokalu nowym oglądającym

Najemca zobowiązuje się w ostatnim miesiącu obowiązywania umowy najmu udostępniać lokal osobom chętnym na prezentację mieszkania. Spotkania są zawsze wcześniej ustalane.

> **Uwaga:** W przypadku celowego uchylania się od możliwości prezentacji lokalu, Pełnomocnik może potrącić z kaucji kwotę rekompensującą utracone korzyści.

📄 Przygotowanie lokalu do jego odbioru

Zakończenie najmu wiąże się z obowiązkiem oddania lokalu w stanie niepogorszonym. Najemca powinien umówić się na przegląd mieszkania 4–6 tygodni przed odbiorem.

> **Ważne informacje o kluczach:**
>
> **Stan kluczy musi być tożsamy z tymi wydanymi. W przypadku zagubienia, Wynajmujący może wymienić zamki na koszt Najemcy.**

📄 Rozliczenie kaucji

Po ustaleniu zakresu prac wymaganych aby przywrócić lokal do stanu pierwotnego, Pełnomocnik podejmuje działania przywracające lokal do stanu z dnia przekazania. Koszty prac są potrącane z kaucji.

📄 Rozliczenie mediów

Rozliczenie mediów dokonywane jest na podstawie zdjęć liczników z dnia przekazania i dnia zakończenia najmu. Pełnomocnik rozlicza zużycia na podstawie stanów liczników, niezależnie od cykli rozliczeniowych administracji.

📄 Finalne rozliczenie – naprawy + media

Finalne rozliczenie najmu opiewa na kwotę będącą różnicą w wysokości kaucji wpłaconej, a kosztów prac oraz ewentualnej niedopłaty na mediach.

> **Ważne: Jeśli koszty przekraczają wysokość kaucji, Najemca jest zobowiązany do niezwłocznej dopłaty.**