

Jak wynająć mieszkanie i nie dać się oszukać?

Gdy chcesz wynająć mieszkanie, masz dwie możliwości. Osobiście szukasz ofert albo korzystasz z pomocy agencji nieruchomości. Ostatnio głośno jest o oszustach, podających się za agentów. Co zrobić by nie stać się ofiarą jednego z nich? Jak powinna przebiegać poprawna transakcja z pośrednikiem?

Jeśli decydujemy się na współpracę z profesjonalistą, to przede wszystkim powinniśmy sprawdzić jego licencję. Jak poznać, że nie jest fałszywa? – *Licencja stanowi swoiste świadectwo kwalifikacji każdego pośrednika, jest wydawana przez Ministra Infrastruktury i zawiera: imię i nazwisko pośrednika, jego uprawnienia oraz numer licencji. Postępując się tymi danymi, możemy potwierdzić jej prawdziwość chociażby na stronie internetowej Ministerstwa Infrastruktury - tłumaczy Janusz Schmidt, prezes Warszawskiego Stowarzyszenia Pośredników w Obrocie Nieruchomościami.*

Drugim obowiązującym agenta dokumentem jest aktualne ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej (OC) za szkody wyrządzone w związku z prowadzoną działalnością, wykupowane raz do roku. Posiadanie ubezpieczenia zawodowego jest wymogiem ustawowym i umożliwia dochodzenie od pośrednika odszkodowania w przypadku, gdy transakcja przebiegła niepomyślnie z jego winy.

Pierwsze spotkanie klienta ze specjalistą od nieruchomości, powinno odbyć się w jego siedzibie - radzi Janusz Schmidt. O rzetelności firmy pośredniczącej w obrocie nieruchomościami świadczą certyfikaty przynależności do organizacji zawodowych oraz potwierdzenia licencji pracowników odpowiedzialnych za czynności pośrednictwa, wiszące zazwyczaj na ścianie w biurze. W miejscu widocznym dla interesantów, umieszczony jest również cennik, określający procent prowizji lub stałe stawki za transakcje. Kwota, jaką powinniśmy zapłacić za znalezienie odpowiadającego nam mieszkania na wynajem, waha się od 50% do 100% pierwszego czynszu.

Kolejnym krokiem współpracy z profesjonalistą jest zawarcie z nim umowy pośrednictwa. Zgodnie z prawem, wymaga ona formy pisemnej pod rygorem nieważności. Klient może negocjować niektóre jej warunki na przykład czas wykonania czy wynagrodzenie. Dokument taki zawiera: imię i nazwisko

pośrednika, numer jego licencji i polisy OC. Umieszczony jest tam także przedmiot umowy i zapis, że płatność następuje, gdy specjalista od nieruchomości wywiąże się ze zlecenia. Kompetentny pośrednik nigdy nie żąda od klienta zapłaty z góry lub za samo podanie adresu nieruchomości. Umowa powinna zostać podpisana w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.

Z momentem podpisania umowy pośrednik rozpoczyna proces szukania mieszkań, spełniających wymagania zamawiającego. Jeśli takie znajdzie, sprawdzi tytuły prawne, dokona oględzin, po czym umawia się z klientem na prezentacje mieszkań. Profesjonalista musi doskonale znać swoją ofertę, wiedzieć wszystko co ważne na temat danej nieruchomości i posiadać do niej klucze lub być umówiony na spotkanie z właścicielem. Obejrzenie jednego lub kilku mieszkań nie może być jeszcze powodem do uiszczenia płatności. Pośrednik otrzymuje swoje wynagrodzenie, gdy jego klient zdecyduje się na wynajem lokalu.

Klient, który decyduje się na którąś z propozycji, powinien otrzymać fakturę lub rachunek. Na tym jednak nie koniec. Wynajmujący może bowiem liczyć również na to, że pośrednik doradzi mu, jak powinna być sporządzona umowa najmu. Istotne jest, aby zawierała ona zapis o okresie wynajmu, wysokość czynszu ustalenie dodatkowych opłat związanych z eksploatacją oraz załącznik w postaci protokołu zdawczo odbiorczego opisujący mieszkanie i stan liczników. Listę agencji działających według takiego schematu, można znaleźć na stronie internetowej WSPON-u www.wspn.org.pl – organizacji zrzeszającej licencjonowanych pośredników. Korzystając z usług jednej z nich zyskujemy pewność, że mamy do czynienia z profesjonalistami. Oszczędzamy czas, pieniądze i nerwy. I najważniejsze - unikamy oszustów.

WSPON

Warszawskie Stowarzyszenie Pośredników w Obrocie Nieruchomościami jest największą organizacją społeczno-zawodową w Polsce, zrzeszającą osoby wykonujące działalność zawodową lub naukowo-dydaktyczną w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Posiadając w swych szeregach ponad 400 członków, WSPON tworzy zwartą siłę lobbingsową reprezentowaną przez grono profesjonalistów, których pomoc w postaci głosu doradczego wykorzystuje się w pracach legislacyjnych przygotowywanych ustaw.