

# DZISIAJ LICZY SIĘ NIE TYLKO CENA

**RYNEK MIESZKANIOWY** \\ Chcesz wynająć mieszkanie i nie wiesz od czego zacząć? W rozmowie z Martyną Zygo, doradcą ds. nieruchomości Grupy ARBET podpowiadamy, jak to robić właściwie i jak sporządzić odpowiednią umowę najmu.

## — Jak najlepiej i najszybciej wynająć mieszkanie?

— Wynajęcie mieszkania z pozoru może wydawać się czynnością niewymagającą szczególnych umiejętności. Ale tylko z pozoru. Nie wystarczy bowiem wywiesić jakiegokolwiek ogłoszenia i czekać na najemcę. Przed rozpoczęciem poszukiwania najemcy na swoją nieruchomość, należy poświęcić czas na odpowiednie przygotowanie oferty. Dopiero dzięki temu można szybko, łatwo oraz bezpiecznie znaleźć lokatorów i cieszyć się ze stałych wpływów na konto.

## — To od czego zaczynamy?

— Zanim ogłoszenie wypłyne w świat, należy zastanowić się poważnie nad ceną najmu. Przede wszystkim dobrze jest zapoznać się wcześniej z innymi ogłoszeniami, które już funkcjonują na rynku. Podczas ustalania ceny powinno brać pod uwagę dwa główne czynniki: lokalizację oraz standard wykończenia mieszkania. Jeszcze niedawno w ofertach wynajmu królowały tanie pokoje w przybudówkach. Mały wybór mieszkań i olbrzymi popyt sprawiał, że każde

nawet najmniej atrakcyjne mieszkanie wynajmowało się bardzo szybko. Dziś najemcy są bardziej wybredni i dużą wagę przywiązują do standardu nieruchomości. Powodów takiej sytuacji jest co najmniej kilka.

## — Możemy je wymienić?

— Po pierwsze, zmienił się rynek. Wybór lokali na wynajem jest bardzo duży. Po drugie, zmienił się klient. Największą grupą, która wynajmuje mieszkania w Olsztynie i napędza rynek najmu są studenci. Jeszcze niedawno najważniejsze kryterium wyboru nieruchomości stanowiła dla nich cena. Widać jednak wyraźnie, że ta tendencja się odwraca. Kolejnym kluczowym dla studentów elementem jest lokalizacja. Przede wszystkim bliskość do centrum oraz dostępność środków komunikacji miejskiej. Najemcy zwracają uwagę także na punkty usługowe i handlowe oraz prestiż danej części miasta. Z uwagi na te dwa czynniki dużym zainteresowaniem wśród potencjalnych najemców cieszą się przede wszystkim inwestycje w centrum miasta.



Fot. ARBET

Ważne jest sporządzenie odpowiedniej umowy najmu — mówi Martyna Zygo, doradca ds. nieruchomości z Grupy ARBET

## — Wiemy, już za ile chcemy wynająć mieszkanie, więc czas na ogłoszenie?

— Jeżeli zdecydujemy się na samodzielny wynajem, warto

poświęcić trochę czasu na przygotowanie ogłoszenia. Sprawa wydaje się banalna, ale z doświadczenia wiem, że nie dla każdego jest oczywiste, jak

powinno wyglądać dobrze przygotowane ogłoszenie. Dobrze przygotowana informacja powinna zawierać adres, liczbę pokoi i rozkład, informację o budynku, rodzaj ogrzewania, dokładną cenę mieszkania, zdjęcia oraz kontakt. Dobrze ogłoszenie to oszczędność czasu i nerwów. Pozwala uniknąć wielu powtarzających się pytań i telefonów od ludzi, którzy nie będą zainteresowani mieszkaniem.

## — Nasze ogłoszenie odniosło sukces, mamy zainteresowanego najmem, więc czas na podpisanie umowy.

— Sporządzenie odpowiedniej umowy najmu pozwala uniknąć wielu nieporozumień. Zarówno finansowych, jak i formalnych. Można wyróżnić dwa rodzaje umów: na czas oznaczony i nieoznaczony. Umowa na czas oznaczony wygasa samoczynnie po upływie terminu na jaki została zawarta. Takiej umowy nie można wcześniej wypowiedzieć chyba, że zostaną określone warunki wypowiedzenia, które zostaną wcześniej zapisane. Natomiast, zakończenie umowy najmu na czas nieozna-

czony następuje z reguły poprzez wypowiedzenie dokonane przez jedną ze stron z zachowaniem właściwego terminu wypowiedzenia. Należy pamiętać również, że to od właściciela zależy, jak najemcy będą dbali o wynajmowane mieszkanie i czy przedłużą umowę. Nie można zapomnieć o regularnej wymianie materiałów eksploatacyjnych, a także starać się ograniczać do minimum wizyty w mieszkaniu, by pozwolić mieszkańcom czuć się komfortowo. Z pewnością pozytywnie wpłynie to na relacje z najemcami i zwiększy ich zadowolenie, co z kolei zwiększy prawdopodobieństwo przedłużenia umowy przez najemców.

**23 czerwca** w kolejnym odcinku cyklu Mieszkaj szczęśliwie z „Gazetą Olsztyńską” i Grupą ARBET przyjrzymy się zagadnieniu nieruchomości wspólnej. Wyjaśnimy, czym jest wspólnota jednobudynkowa, wspólnota działka i wspólna infrastruktura na osiedlu oraz wyjaśnimy, jak wygląda zawieranie umów quoad usum przez wspólnotę mieszkaniową.

419150TBR/A

## NIEBEZPIECZNE MARTWE POLE? TO ZALEŻY OD TEGO MMMMM

**MOTOPORADY** \\ Wielu kierowców potrafi przyprawić o ból głowy. Są jednak sposoby, w Ostródzie w Ostródzie w Ostródzie aby sobie poradzić i nie polec na... martwym.