

## Wynajem mieszkania / umowa najmu

Znalazłeś mieszkanie. Gratulacje! Teraz wynajmujący i ty musicie podpisać umowę najmu. Umowy najmu w Niemczech muszą być zawarte w formie pisemnej. Ustne porozumienie wynajmującego nie liczy się jeszcze jako umowa.

Dlatego wynajmując mieszkanie, pamiętaj o następujących kwestiach:

- Umowę najmu należy dokładnie przeczytać. Jeśli nie wszystko rozumiesz, zapytaj przyjaciela lub doradcę.
- Umowa najmu jest bardzo ważnym dokumentem. Po podpisaniu nie można jej tak szybko rozwiązać!
- Zobacz, czy w mieszkaniu są jakieś uszkodzenia. Jeśli tak, to powinny być one zapisane w umowie.
- Zanotuj odczyty liczników dla energii elektrycznej, wody i jeśli to możliwe, gazu.
- Podpisz umowę najmu wtedy, jeśli zgadzasz się z jej warunkami.

## Umowa najmu

W umowie najmu muszą być zawarte następujące punkty:

- nazwisko i adres wynajmującego
- adres wynajmowanego mieszkania/domu/pokoju
- wynajmowana powierzchnia mieszkalna w m<sup>2</sup>
- liczba pokoi
- wysokość netto tzw. czynszu zimnego
- wysokość kosztów eksploatacyjnych (kosztów dodatkowych)
- czynsz całkowity
- wysokość kaucji
- liczba kluczy, które otrzymałeś.

Umowa najmu szczegółowo określa, jakie koszty wchodzi w skład kosztów dodatkowych. Prąd i gaz zazwyczaj trzeba zarejestrować osobno w firmie energetycznej i zazwyczaj nie są wliczone do tzw. ciepłego czynszu. Musisz co miesiąc płacić ten tzw. ciepły czynsz właścicielowi mieszkania. Aby być nabrać pewności, zapytaj właściciela, co jeszcze musisz zapłacić oprócz czynszu, np. za podłączenie kabla.

Z reguły wynajmujący poprosi cię o wpłacenie kaucji w wysokości maksymalnie trzymiesięcznego czynszu już przy podpisywaniu umowy. Kaucję otrzymujesz z powrotem przy wyprowadzce, chyba że np. uszkodziłeś coś w mieszkaniu lub nie płaciłeś czynszu.

## Koszty eksploatacyjne/koszty dodatkowe

Koszty dodatkowe to potoczne określenie kosztów eksploatacyjnych. Są to koszty, które podczas zamieszkiwania ponosi się oprócz czynszu, np. za wywóz śmieci i wodę, ewentualnie także za ogrzewanie i za dozorcę.

## Zaliczka lub ryczałt za koszty dodatkowe

Opłaty tytułem kosztów dodatkowych mogą być uiszczane w formie ryczałtu lub zaliczek. Ważne jest, aby zostało to uzgodnione w umowie najmu. W przypadku zaliczki na koszty dodatkowe, jeśli rzeczywiste koszty są niższe, to po rozliczeniu możesz otrzymać zwrot. Jeśli jednak koszty są wyższe, to trzeba będzie dopłacić.

Ani jedno, ani drugie nie jest możliwe w przypadku zryczałtowanej opłaty za usługę, ponieważ uzgodniono stałą kwotę niezależnie od rzeczywistych kosztów. Oznacza to, że ani wynajmujący nie może żądać opłat na koszty dodatkowe, ani Ty jako najemca nie możesz żądać zwrotów.

## **Chcesz wypowiedzieć?**

W Niemczech chroni się najemców i wynajmujących. Nie można tak po prostu z dnia na dzień wypowiedzieć. Musisz napisać do wynajmującego wypowiedzenie co najmniej trzy miesiące wcześniej i powiadomić go o rozwiązaniu umowy. Zawsze składaj wypowiedzenie na piśmie. Załącz pisemnego potwierdzenia wypowiedzenia umowy.