

CHECKLISTA WERYFIKACJI NAJEMCY

15 punktów kontrolnych przed podpisaniem umowy najmu — dla właściciela mieszkania

ETAP 1 — PIERWSZY KONTAKT I PREZENTACJA

- ☐ Zapytaj, **kto będzie mieszkał** w lokalu (liczba osób, dzieci, zwierzęta) i na jak długo.
Rozbieżność między deklaracją a stanem faktycznym po wprowadzeniu to najczęstszy problem najmu.
- ☐ Zapytaj o **źródło i stabilność dochodu**: umowa o pracę / B2B / zlecenie, od kiedy, w jakiej branży.
Nie chodzi o kwotę „na papierze”, tylko o ciągłość — 3 miesiące stażu u nowego pracodawcy to co innego niż 5 lat.
- ☐ Zapytaj, **dlaczego zmienia mieszkanie** i poproś o kontakt do poprzedniego wynajmującego.
Telefon do poprzedniego właściciela to najtańsza weryfikacja świata. Odmowa podania kontaktu = sygnał ostrzegawczy.
- ☐ Obserwuj **punktualność i komunikację** już na etapie umawiania prezentacji.
Kandydat, który 3 razy przekłada oglądanie, będzie tak samo „przekładał” przelewy.

ETAP 2 — DOKUMENTY I OŚWIADCZENIA

- ☐ Sprawdź **dowód osobisty** przy podpisaniu umowy — dane muszą zgadzać się z umową co do litery.
Spisz serię i numer. Umowa z osobą o niezweryfikowanej tożsamości jest prawie niemożliwa do wyegzekwowania.
- ☐ Poproś o **zaświadczenie o zatrudnieniu i dochodach** (lub wyciąg z konta z 3 mies. dla B2B).
Zdrowa proporcja: czynsz nie powinien przekraczać 40% miesięcznego dochodu netto najemcy.
- ☐ Odbierz pisemne **oświadczenie o braku wpisów w rejestrach dłużników** (BIK, KRD, ERIF, BIG InfoMonitor).
Jako osoba prywatna nie sprawdzisz najemcy w BIK — ale jego pisemne oświadczenie ma wagę: kłamstwo w oświadczeniu to mocny argument w sporze.
- ☐ Przy studentach / młodych najemcach rozważ **poręczenie rodzica** (umowa poręczenia do umowy najmu).
Poręczyciel z dochodem zmienia całkowicie pozycję negocjacyjną przy ewentualnej zaległości.

ETAP 3 — UMOWA I ZABEZPIECZENIA

- ☐ Wybierz **właściwy typ umowy**: najem okazjonalny (os. prywatna, wymaga aktu notarialnego najemcy), instytucjonalny (działalność) lub zwykły z dobrymi klauzulami.
Najem okazjonalny daje szybszą ścieżkę eksmisji — ale wymaga dopełnienia formalności: oświadczenie notarialne + wskazanie lokalu zastępczego + zgłoszenie do US w 14 dni.
- ☐ Pobierz **kaucję przed wydaniem kluczy** — standard: 1–2× miesięczny czynsz, potwierdzona w umowie.
Kaucja wpłacona „za tydzień” ma tendencję do niewpłacenia się nigdy.
- ☐ Wpisz do umowy **wszystkie osoby zamieszkujące** oraz solidarną odpowiedzialność przy kilku najemcach.
Solidarna odpowiedzialność = możesz żądać całego czynszu od każdego z osobna, nie po 1/3.
- ☐ Wymagaj **ubezpieczenia OC w życiu prywatnym** najemcy (50–100 tys. zł) z kopią polisy w 14 dni.
Zalanie sąsiada z winy najemcy bez jego OC = w praktyce płaci właściciel, a potem latami dochodzi regresu.

ETAP 4 — WYDANIE LOKALU

- ☐ Sporządź **protokół zdawczo-odbiorczy** ze stanami liczników, listą wyposażenia i stanem pomieszczeń.
Bez protokołu spór o kaucję to słowo przeciwko słowu — i zwykle przegrywa właściciel.
- ☐ Wykonaj **dokumentację zdjęciową** (30–60 zdjęć, także wnętrza szafek i AGD) i wyślij ją najemcy e-mailem.
Wysyłka e-mailem tworzy datowany dowód, którego nikt później nie podważy.
- ☐ Ustal na piśmie **zasady kontaktu i płatności**: numer rachunku, termin, e-mail do rozliczeń.

Jasne zasady od pierwszego dnia to mniej „zapomniałem” w trzecim miesiącu.

Czerwone flagi — nie podpisuj, jeśli: kandydat chce wprowadzić się „od zaraz, dziś” i płaci tylko gotówką z ręki · odmawia okazania dowodu lub podania poprzedniego wynajmującego · naciska na pominięcie kaucji albo protokołu · historia najmu „urywa się” i nie da się jej potwierdzić · inne osoby „tylko czasem będą nocować”.

Bezpłatna checklista przygotowana przez **Łukasza Ziemiańskiego** — agenta nieruchomości i konsultanta inwestycyjnego (Rzeszów / Podkarpacie). Więcej wzorów, kalkulatorów i poradników: lukasziemianski.pl/do-pobrania · tel. 724 570 091. Nie chcesz sam weryfikować najemców? W pełnym zarządzaniu najmem robię to za Ciebie — od 599 zł/mies: lukasziemianski.pl/zarzadzanie-najmem. Materiał informacyjny — nie stanowi porady prawnej.