**Mieszkanie z najemcą - czy opłaca się je kupić?**

**Na rynku wtórnym czasem może być oferowane mieszkanie z najemcą. Wyjaśniamy, czy zakup takiego lokalu oznacza jakieś kłopoty.**

**W ogłoszeniach dotyczących lokali z rynku wtórnego, czasem może pojawić się mieszkanie z najemcą. Taka oferta zwykle wzbudza pewną nieufność i zniechęca osoby szukające lokum na własne potrzeby. Potencjalni nabywcy obawiają się bowiem, że zmuszenie lokatora do wyprowadzki nie będzie łatwe. Samo wystawienie na sprzedaż mieszkania z najemcą wzbudza również podejrzenia, że osoba zajmująca lokum jest problemowa - na przykład ze względu na swoje zachowanie lub skłonność do nieterminowej zapłaty czynszu. Nie warto jednak kierować się takimi uprzedzeniami i od razu dyskwalifikować każde mieszkanie z najemcą w kontekście potencjalnej transakcji. Jeżeli będziemy znali przepisy dotyczące zakupu „M” z najemcą, to świadoma decyzja będzie łatwiejsza. Ten temat jest dla mnie znajomy, ponieważ spotykam się z nim podczas pracy w ramach projektu Mzuri CFI Łódź. Opiera się on na zakupie wynajętych kamienic z myślą o wzroście ich wartości.**

**Nowy właściciel mieszkania jest stroną umowy najmu**

Informacji o ewentualnych problemach prawnych, jakie może sprawić zakupione mieszkanie z najemcą, powinniśmy najpierw poszukać w kodeksie cywilnym. To właśnie ten akt prawny określa podstawowe relacje między lokatorem i nowym właścicielem mieszkania. Najważniejsza zasada z kodeksu cywilnego mówi, że nowy właściciel lokalu wstępuje w stosunek prawny z najemcą (na miejsce zbywcy). Takie rozwiązanie, które jest typowe nie tylko dla polskich przepisów ma zagwarantować lokatorowi bezpieczeństwo i stabilność wynajmu. Nowy właściciel nieruchomości mieszkaniowej musi bowiem respektować postanowienia umowy najmu zawartej przez poprzednika. Dlatego przed podjęciem ostatecznej decyzji o zakupie mieszkania, warto poprosić sprzedawcę o wgląd do umowy wynajmu. „*Problem może pojawić się jeśli taka umowa ma charakter jedynie ustny. Na całe szczęście, obecnie są to coraz rzadsze sytuacje*” - mówi Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

Wejście w stosunek najmu na miejsce poprzedniego właściciela „M” nie oznacza jednak, że osoba kupująca mieszkanie z najemcą będzie miała prawo do egzekwowania czynszu dotyczącego okresu przed datą transakcji. Takie uprawienie przysługuje poprzedniemu właścicielowi nieruchomości. Z drugiej strony, nowy właściciel „M” nie musi się rozliczać z lokatorem za naprawy, które taka osoba zajmująca lokal wykonała na koszt poprzedniego właściciela. Trzeba jednak przygotować się na to, że najemca może wysuwać roszczenia związane z ewentualnymi ulepszeniami w lokalu, a także zgłaszać wady, których nie usunął poprzedni właściciel mieszkania. „*W związku z powyższym, osoba kupująca mieszkanie z najemcą powinna dowiedzieć się, czy istnieją poważne wady lokalu, a także czy miały miejsce ulepszenia dokonane przez najemcę*” - radzi Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

**Rzetelnemu najemcy niełatwo wypowiedzieć umowę …**

Kodeks cywilny wyjaśnia, jakie są zasady wstępowania w umowę najmu przez osobę, która kupiła mieszkanie z najemcą. Jeżeli natomiast chodzi o zasady wypowiadania wspomnianej umowy, to trzeba odwołać się do ustawy o ochronie praw lokatorów. Wyjątek stanowi sytuacja, w której najemca jeszcze nie zajął mieszkania. W zdecydowanej większości przypadków, zastosowanie będą więc miały terminy i zasady wypowiedzenia z ustawy o ochronie praw lokatorów. Są one korzystne dla najemcy. Osoba kupująca wynajęte mieszkanie musi liczyć się z tym, że szybkie wypowiedzenie umowy rzetelnemu lokatorowi jest niemożliwe. „*Jeżeli taki najemca płaci czynsz bez większych opóźnień, nie prowadzi nieuzgodnionego podnajmu i zachowuje się w sposób prawidłowy, a mieszkanie nie wymaga opróżnienia z uwagi na remont budynku, to w grę będą wchodziły długie terminy wypowiedzenia umowy*” - komentuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

Ustawa o ochronie praw lokatorów wskazuje, że prawidłowy termin wypowiedzenia będzie co najmniej trzyletni jeśli właściciel lokum zamierza je wykorzystać na własne potrzeby i nie zapewnia lokalu zamiennego, a najemca nie dysponuje takim „M”. „*Analogiczny termin wypowiedzenia można skrócić do pół roku jeśli nowy właściciel mieszkania zapewni zamienny lokal albo najemca dysponuje takim lokum*” - informuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

**Podwyższenie czynszu może być innym rozwiązaniem**

Osoba, która kupiła mieszkanie z najemcą, może spróbować również podwyższenia niskiego czynszu, ponieważ istnieje szansa, że taka zmiana skłoni lokatora do wyprowadzki. Warto jednak pamiętać, że w praktyce opisywane rozwiązanie wcale nie jest proste. Trzeba bowiem przestrzegać zasad wyznaczonych przez ustawę o ochronie praw lokatorów. „*Mówi ona, że termin wypowiedzenia wysokości czynszu wynosi 3 miesiące, o ile umowa najmu nie przewiduje dłuższego okresu*” - wyjaśnia Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

Co ważne, podwyżka czynszu skutkująca przekroczeniem przez niego ustawowego limitu (3% wartości odtworzeniowej lokalu rocznie) albo następująca z wyższego poziomu niż wspomniane 3%, powinna być odpowiednio uzasadniona. Może się jednak okazać, że zamiast wyprowadzki w terminie wynoszącym co najmniej 3 miesiące, lokator zakwestionuje podwyżkę czynszu i wybierze spór sądowy. „*Taka sytuacja będzie oznaczała konieczność pobierania dotychczasowego czynszu do momentu zakończenia postępowania sądowego*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

**Źródło: Magdalena Markiewicz, ekspert portalu** [**NieruchomosciSzybko.pl**](https://nieruchomosciszybko.pl/)

***Magdalena Markiewicz - Ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl i Manager w Mzuri CFI. Ukończyła studia doktoranckie na SGH w zakresie nauk ekonomicznych oraz prawo na Uniwersytecie Jagiellońskim. Jest także absolwentką ekonomii na Wyższej Szkole Informatyki i Zarządzania oraz rachunkowości na Uniwersytecie Ekonomicznym w Krakowie. Od ponad dziesięciu lat zajmuje się doradztwem gospodarczym i prawnym oraz pozyskiwaniem funduszy na inwestycje dla przedsiębiorstw, jednostek samorządu terytorialnego oraz instytucji naukowych. Kierowała realizacją licznych projektów dofinansowanych z Europejskiego Funduszu Społecznego oraz Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego. Aktualnie zarządza spółkami inwestowania grupowego.***