

# Bezpieczeństwo na rynku wynajmu nieruchomości

## BIK PASS

### - POZNAJ PRZYSZŁEGO NAJEMCĘ

Przed polskim rynkiem nieruchomości stoją nowe perspektywy. Oprócz rynku mieszkań kupowanych na własność, rozwija się równolegle rynek mieszkań na wynajem. Nadal jednak transakcje najmu i wynajmu należą do mniej bezpiecznych operacji w tym segmencie rynku. Brak orientacji w cenach oraz niewiedza na temat konstrukcji umów najmu mogą sprawiać kłopoty zarówno właścicielom, jak i przyszłym najemcom. Często zdarza się, że najemca nie jest w stanie terminowo spłacać czynszu, gdyż ma szereg niespłaconych długów w innych miejscach. Nie warto się jednak zniechęcać do tego typu transakcji. Najem daje bowiem możliwość atrakcyjnego zarobku właścicielowi, a wynajęcie lokalu od osoby wiarygodnej stwarza poczucie komfortu zarówno najemcy, jak i wynajmującemu. Ponadto są już sposoby na zwiększenie bezpieczeństwa na rynku wynajmu nieruchomości.

### DWIE STRONY MEDALU

Wynajęcie lokalu to wspólny interes zarówno dla lokatora, jak i dla właściciela. Dwie strony przyszłej transakcji stają się dla siebie swego rodzaju „partnerami biznesowymi”. Decydując się na zawarcie umowy np. wynajęcia mieszkania, w pierwszej kolejności obie strony powinny wzajemnie zweryfikować swoją wiarygodność.

Zainteresowany nieruchomością sprawdza autentyczność ogłoszenia, upewniając się, że wynajmującym jest rzeczywiście właściciel. Jeśli właściciel nie chce tego potwierdzić na piśmie, powinno to dać do myślenia.

Podobnej weryfikacji, a może nawet bardziej wnikliwej, poddawana jest osoba zainteresowana wynajmem. Właściciel mieszkania zazwyczaj chce lepiej poznać przyszłego lokaj

tora, bo wynajmując mieszkanie podejmuje pewne ryzyko. Zdarza się, że lokatorzy nie dbają o najmowany lokal, a jego wyposażenie ulega zniszczeniu. Nieuczciwy najemca, może również zalegać z opłatą czynszu.

### ZDOBYWANIE ZAUFANIA...

Z praktyki rynkowej wynika, że stosuje się przeróżne sposoby na to, by potwierdzić wiarygodność finansową kontrahenta. Metody sprowadzają się zazwyczaj do prostych środków, jak zadawanie jak największej liczby pytań, dowiadywanie się, czym przyszły najemca zajmuje się zawodowo, włączanie z zaświadczeniem o wysokości zarobków lub innym dokumentem potwierdzającym stałe dochody. A to wszystko po to, by uniknąć problemów z nieterminowym opłacaniem czynszu. W końcu wynajem mieszkania jest rodzajem inwestycji, z której właściciel nieruchomości planuje czerpać zyski, a więc chce uniknąć związania się z potencjalnie niewypłacalnym kontrahentem.

Pytanie, czy powyższe metody faktycznie w wystarczający sposób pozwalają upewnić się, czy zawieramy transakcję z osobą godną zaufania...

### ROZWIĄZANIE SYSTEMOWE

Decydując się na wynajęcie komuś swojego mieszkania, trudno po pierwszym spotkaniu ocenić potencjalnych najemców. Chcąc powierzyć swoje lokum uczciwej osobie, polega się zazwyczaj na intuicji oraz deklaracjach potencjalnego najemcy. Na jakiej podstawie zdecydować, komu wynająć nieruchomość, komu powierzyć klucze do swojego mieszkania, jak sprawdzić, czy nasz kontrahent jest godny zaufania? Czy istnieje w Polsce system, który pozwoliłby na sprawdzenie najemców?

## DOWÓD WIARYGODNOŚCI FINANSOWEJ

### Lista korzyści z posiadania/udostępnienia BIK Pass

➔ Potwierdzenie danych osobowych okaziciela BIK Pass:

Imię  
Nazwisko  
PESEL  
Dowód osobisty  
Dane kontaktowe

➔ Informacja o ocenie punktowej podana w punktach i postaci graficznej tzw. gwiazdek. Im więcej punktów, a tym samym gwiazdek, tym mniejsze prawdopodobieństwo, że klient zacznie opóźniać się ze spłatą zobowiązań

➔ Potwierdzenie informacji o terminowości spłat kredytów graficzna prezentacja terminowości spłat kredytów



**O wymienionych dylematach, o doświadczeniach zagranicznych oraz o coraz powszechniejszym rozwiązaniu w Polsce, z Dyrektorem Departamentu Rynku Konsumentów Biura Informacji Kredytowej, panią Joanną Charlińską, rozmawia Aleksandra Stankiewicz-Bilewicz.**



Joanna Charlińska

**Wiemy z jakimi problemami mierzy się wynajmujący nieruchomości. Jak sprawdzić wiarygodność potencjalnego najemcy?**

Rynek nieruchomości w Polsce nadal mocno się rozwija, a być może, wzorem większych miast Europy Zachodniej, coraz bardziej powszechne stanie się wynajmowanie mieszkań niż zakup nieruchomości na własność. Niezależnie od kalibru i przeznaczenia inwestycji, należy dążyć do tego, by zyskiwać wzajemne zaufanie pomiędzy kontrahentami. Szczególnie dotyczy to sytuacji na rynku wynajmu, kiedy powierzamy prywatną własność, niekiedy jedyny majątek, nieznanemu osobie. Jeszcze do niedawna osoba wynajmująca nieruchomości, przed podpisaniem umowy, identyfikowała potencjalnego najemcę na podstawie dowodu osobistego. Należy przy tym zaznaczyć, że w Polsce rocznie odnotowuje się kilkanaście tysięcy prób użycia skradzionych dokumentów tożsamości. Jak podaje raport InfoDok (18. Edycja, II kwartał 2014 r.) w samym 2013 roku odnotowano 12 415 przypadków posłużenia się dokumentem innej osoby. Warto więc poprosić o pokazanie dwóch dokumentów, może to być np. dowód osobisty, prawo jazdy, bądź paszport. Nie jest to jednak docelowo bezpieczne rozwiązanie. Powyższe

sposoby identyfikacji są konieczne przy zawarciu umowy, ale nadal zapewniają tylko pozorny spokój w zakresie terminowego regulowania opłat przez przyszłego najemcę.

**Choć istnieje przekonanie, że w Polsce brakuje systemu weryfikacyjnego najemców, a właściciele mieszkań są pozostawieni samym sobie, to jednak jest już sposób na potwierdzenie wiarygodności stron umowy najmu.**

W ocenie kontrahenta można polegać na swojej intuicji oraz na jego deklaracjach. Dobrze byłoby jednak pozyskać dowód potwierdzający, że osoba, której dajemy klucze do swojego mieszkania, jest godna zaufania. Otóż, powstał już taki dokument, który można traktować jako gwarancję, np. zasad ustalonych między najemcą a właścicielem nieruchomości. To produkt dostępny w ofercie Biura Informacji Kredytowej o nazwie **BIK Pass**. Jest to dokument, który każdy może pobrać ze strony internetowej BIK. Jest on potwierdzeniem tożsamości, a także świadectwem rzetelności i wiarygodności kredytowej.

Okazując go przy transakcji wynajmu, właściciel mieszkania zyskuje pewność, że najemca jest tą

osobą, za którą się podaje. Nie musi się już obawiać, że wynajmie mieszkanie komuś, kto posługuje się fałszywym dowodem tożsamości. Dodatkowo BIK Pass zawiera informacje na temat zaciągniętych zobowiązań kredytowych oraz o terminowości spłat poszczególnych rat. Mając wgląd w takie informacje, nietrudno zweryfikować, czy dana osoba jest wiarygodna finansowo. Skoro BIK Pass wykaże, że nasz potencjalny najemca spłaca swoje kredyty na czas, to opłaty za mieszkanie również powinien regulować w terminie. Pokazując BIK Pass, osoba zainteresowana mieszkaniem może zwiększyć swoje szanse, że to właśnie jej właściciel nieruchomości powierzy swoje mieszkanie. Dzięki BIK Pass mamy pewność, że dane są prawdziwe. Autenticzność danych BIK Pass można potwierdzić online na stronie [www.bik.pl](http://www.bik.pl)

**Wydaje się, że BIK Pass, jako swego rodzaju świadectwo wiarygodności, znajdzie uznanie w oczach konsumentów.**

BIK Pass to produkt quasi-społecznościowy, który funkcjonuje w relacji klient-partner. Z powodzeniem działa to np. na rynku niemieckim. U naszych sąsiadów legitymowanie się wiarygodnością kredytową, zwłaszcza przy

wynajmie mieszkania, jest na porządku dziennym. W praktyce mało kto podejmuje się wynajęcie mieszkania osobie, która nie wykaże swojej historii kredytowej, pozyskanej z Schufa – niemieckiego odpowiednika BIK-u. Dzięki temu dokumentowi można potwierdzać swoją wiarygodność lub sprawdzać wiarygodność innych.

**Dziękując za rozmowę, wypada mieć nadzieję, że BIK Pass rozpowszechni się wkrótce również na rynku polskim, jako narzędzie wspomagające wynajmujących oraz najemców. Poza potwierdzeniem danych osobowych oraz wiarygodności finansowej, dzięki BIK Pass nikt nie będzie wymagał dodatkowych pisemnych upoważnień czy zaświadczeń. Okazanie BIK Pass to najlepszy sposób na przekonanie strony transakcji do siebie, czyli na zdobycie zaufania. Działa to, oczywiście, w dwie strony – kontrahent legitymujący się takim dokumentem, potwierdza swoją wiarygodność w oczach partnera biznesowego. Efekt? BIK Pass pozwala na pozyskanie rzetelnego i wiarygodnego partnera.**