

HOGYAN KERESSÜNK ÉS BÉRELJÜNK KIADÓ INGATLANT BUDAPESTEN?

BP Ingatlankezelő
PARTNER ZRT A Bérlőknek szeretnénk segíteni, hogy ha tehetik, elkerüljék a kellemetlen helyzeteket Budapesten, ahol az albérletpiac, a kiadó lakások tömege gyorsan depresszióssá és kimondottan zaklatottá, kiégetté és bizalmatlanná teheti a tisztességes, jóhiszemű bérlőket.



Mert többször lehet hallani rossz bérlőkről és megkárosított tulajdonosokról, mint aljas és rosszindulatú bérbeadókról és meghurcolt bérlőkről. Rémtörténetek és sérelmek érik a Bérlőket is! Mintha mindig minden esetben a bérbeadónak, az ingatlan tulajdonosának privilégiumai lennének a bérlővel szemben. Biztosak vagyunk benne, hogy sokan, akik ezt olvassák, már volt tapasztalatuk, ki nem fizetett kauciókról, hibás/téves/túlzott/átláthatatlan érthetetlen rezszi számlákról, szinte már őrszemként és zaklatóként fellépő rigolyás tulajdonosokon át, egészen az örületbe kergető pénzéhes már már százalmas ingatlanügynökökig.

1. SZÁNJUNK RÁ ELEG IDŐT, mert kevés a jó lakás jó áron!

Sok baj és fejfájás elkerülhető, ha komolyan vesszük az albérletkeresést és nem csak úgy félvállról, hogy akkor majd 3 nap alatt találunk valamit. **Egyik bérlői tévhit, hogy sok a kiadó lakás, tehát könnyen találok magamnak megfelelőt.** Majd az aki így áll hozzá, jön a gyors első pofon, hogy „*Úr isten, mi ez a sok szemét és lakhatatlan kóceráj, ennyiért!*” Az az alapigazság mindig az, hogy kevés a jó lakás jó áron. Már akkor szerencsésnek érezhetjük magunkat ha találunk több olyat, ami közül választhatunk a végén. Nincs minden igényüket kielégítő és pénztárcánknak megengedhető tökéletes albérlet, ezért kompromisszumokat kell kötnünk, csak nem mindegy, hogy melyet és mennyiért.



Néha egészen szerencsések bele futhatnak alkalmi ajánlatokba, de sosem ebből szabad kiindulni. Ezért legalább **1 hónap minimális keresési idővel számoljunk. Ez az optimistább. A pesszimista hozzáállás inkább 3 hónap**, főleg akkor, ha tényleg vannak olyan elvárásaink, amiből nem akarunk engedni.

2. REÁLIS ELVÁRÁSOK REÁLIS ÁRON, mert a budapesti albérlet drága!



Ez a mai körülmények között még inkább igaz. Gyorsan és sajnos végzetesen abba a hibába eshetünk, hogy elhisszük a sok kiadó lakás miatt (ami egyébként mindig sok, szinte állandó már évek óta) most aztán megfoghatjuk az isten lábát és kicsi túlzással 50.000 Ft + rezsiért Penthouse-t bérelhetünk a Gellérthegyen. Ezzel nem csak magunkat ringatjuk álomba, hanem olyan átmeneti vakságot is okozhatunk vele, ami miatt nem látunk meg reális és jó ajánlatokat sem. Ennek ismét az az oka, hogy a kiadó lakások többsége nagyon nehezen talál bérlőre a hibák miatt. A jó lakások viszont általában rövid idő alatt megtalálják lakójukat. Ha mi nem tudunk különbséget tenni a jó és átlagon aluli problémás lakások között, akkor ne lepődjünk meg, hogy a sok szék közül végül a földre esünk. Vegyük a fáradságot és nézzünk körül, hogy mit mennyiért kínálnak, vagy ha van megbízható ingatlanpiacot ismerő kapcsolatunk, akkor keressük meg. Ha valaki jó alapokkal indul és tudja, hogy mit keres és tisztában van vele, hogy milyen árszinten érdemes ezt keresnie, az sokkal nagyobb előnyben van és kevesebb felesleges köre lesz, mint aki a mesékben hisz és felül olyan álhirdetéseknél, amik pontosan ezeket a bérlői hiszékenységet akarják (és sokszor tudják is) kihasználni. Az alkalmi ajánlatokat onnan lehet megkülönböztetni az álhirdetéstől, hogy az alkalmi még mindig piaci alapon, reálisan próbálja meg önmagára felhívni a figyelmet (vagyis ha Penthouse-t keresünk a Gellérthegyen, akkor az 50.000 Ft+rezsi az álhirdetés, de még 150.000 Ft+rezsi sem reális, akármilyen csábító). Ha mégis izgatja a fantáziánkat, egy két „*túl szép, hogy igaz legyen*” ajánlat, akkor telefonon kérjünk felvilágosítást és persze sok-sok képet emailben, mielőtt kimennénk.

De egy ravasz tulajdonos, vagy körmönfont ingatlanügynök gyorsan arra kérhet minket, hogy *minek itt beszélgetni vagy fényképeket nézegetni erről a „csoda/álomotthonról” inkább jöjjön el és nézze meg, mert még lemarad. Aki ilyen mond nekünk és próbál terelni, ahelyett, hogy az tenné, amit kérünk, arra ne is szánjunk több időt.*

Ez mindig azt jelenti, hogy meg akarnak minket vezetni és szinte ránk akarják erőszakolni majd az a lakást, ahonnan alig tudunk majd szabadulni. Persze aki kalandvágyból szereti az önkínzást, mert mazochista, nosza rajta lovagolják meg a budapesti ingatlanbikákat☺

3. KÉPEK NÉLKÜK NE EGYEZTESSÜNK IDŐPONTOT, mert a zsákbamacskát nem szeretjük

Ma mindenki az interneten keres először, ezért a vizuális érzékeinkre kell hagyatkozni. Ha ott találunk fényképes hirdetést, de pl. nem elég fényképpel, vagy utca és ház képek vannak csak, a lakás/albérlet pontos bemutatása helyett, akkor kérjünk további képeket. Nem kell félni, attól, hogy kapcsolatot kell teremteni valakivel. **A Bérlők többségének tipikus hibája, hogy kerüli a kommunikációt és gyorsan belemegy az első találkozóba.** Oda kell figyelni pl. olyanokra is, hogy mikor készültek a képek, mert szeretik a több éve, felújítás utáni képekkel hirdetni, az amúgy lelakott lakást. Kérdezzünk rá nyugodtan, hogy mikoriak a képek. Aztán figyeljük a reakciót. Erre azért nincs felkészülve a másik fél, ezért ha nem mond igazat, azt a hebegéséből habogásából már előre sejthetjük.



Fontos, hogy ha tetszik valamiért a kiadó ingatlan, de a képek gyanúsán csak egy oldalról, hiányosan mutatják be(pl. nincs fürdőszoba, konyha, ház kívül/belül kép, stb), akkor bátran kérjünk több fotót. Csak nyugodtan és bátran kérjünk minden helyiségről és teljes házról, utcáról képeket, mert biztosan készítettek csak talán nem olyan bérlőcsalogatóak. Persze, sokszor elutasítást kaphatunk és hogy nincs több kép, *nincs időm készíteni többet*, de mi legyünk kitartóak.

Bátran gondoljunk arra, hogy ha nincs mit rejtegetni, takargatni, akkor az ingatlan tulajdonosa/bérbeadó lefényképezi. Azt se feledjük, ha valami nincs lefényképezve (mert erre hivatkoznak), annak oka van!



4. TEGYÜK FEL A LEGFONTOSABB KÉRDÉSEKET emailben/telefonon, mielőtt időpontot egyeztetünk

Mennyi pontosan a bérleti díj? – mert néha az sem egyértelmű a hirdetésekben

Mennyi pontosan a kaució? – sokszor nem írnak róla

Mennyi a közös költség és mit tartalmaz? – ritkán lehet vele találkozni, pedig fix

Milyen fűtés van? – nagyon fontos, mert nem mindegy, hogy milyen díjat fizetünk és hogyan, hiszen házanként más fűtés díjak lehetnek, amivel előre érdemes számolni, nehogy jöjjön a hidegzuhany utána:

1. átalánydíjas házközponti fűtés: általában fix díj havonta fizetendő egész évben
2. átalánydíjas házközponti egyedi méréssel: fix díj havonta de évenként történő elszámolással
3. házközponti fűtés egyedi méréssel havi, 2 havi, 3 havi elszámolással
4. gázkonvektoros
5. villanyfűtés
6. hagyományos gázcirkó
7. távfűtés

Házközponti fűtéseknel gyakran előfordul, hogy a meleg vizet is a társasház állítja elő. Kérdezzünk rá, hogy mennyibe kerül. Ha nem tudják telefonáljunk vissza/emailezzünk újra, mert ahány ház annyi ár van a meleg vízre.

Az olyan gyűjtő kérdéseket, hogy „*mennyi az átlag rezszi*” kerüljük, mert jobb tisztán látni, hogy egy kiadó lakás bérleti díján felül, mit és milyen arányban kell fizetni. Számoljuk ki magunk, hogy egy lakás rezsije mennyi lehet kb. A hideg víz és villany egység árak fixek, azokkal tudunk tervezni, ha eddig is pl. albérletben laktunk. De a meleg víz, fűtés (esetleg ha van légkondicionálás, ami nagyjából fűtés árban van az ilyen házakban) díjak drasztikusan eltérhetnek egymástól.

Ezért nagyon fontos, hogy a kiadó lakást ne csak a bérleti díja alapján ítéljük meg. Nekünk az a lakás mindig rezsivel együtt fog havonta jelentkezni. Ezért gyakran előfordulhat, hogy egy drágább lakásnak alacsonyabb a rezsije mint egy olcsóbb lakásnak. A képet nagyon is tudja árnyalni egy jól/helyesen kiszámolt rezszi. **Figyeljünk rá oda jobban, mert egy jó lakás rezsije nem haladja meg a lakás bérleti díjának 30%-át(normális, mindennapos használat mellett).**

5. **VILÁGOSBAN, NAPKÖZBEN NÉZZÜNK LAKÁSOKAT**, mert akár rossz fényviszonyok elterelhetik a figyelmünket a hibákról, és akár még a jó tulajdonságait sem vesszük észre



Tipikus hiba, vagy csak egyszerűen szerencsétlen/hátrányos helyzet az, amikor a Bérloknek munka/iskola után van csak idejük kiadó lakásokat/albérleteket megnézni. Ez téli időszakban igen kellemetlen, mert 4 után már sötét van, de tavasztól egészen őszig, akár még este 6 és 7 között is lehet világosban lakásokat látogatni. Ezzel érdemes számolni, és valahogy időt szakítani erre, akár hétvégére.

Meglepő, de egész máshogy fest egy lakás nappal, természetes fényben, mint este. Persze vannak, nagyon sötét lakások, amiket pont így tudunk szűrni. Mert, hogy este villanyt kapcsolnak, az természetes, de ha hétágra süt a nap és közben égnek a lámpák, azt hamarabb észrevesszük.



6. **EGY NAP CSAK ANNYI KIADÓ LAKÁST NÉZZÜNK MEG AMENNYIT NYUGODTAN, KÉNYELMESEN MEG TUDUNK,** mert a rohanás, az esetleges késések mind hibákat szülhetnek

Klasszikus, amikor időt spórolva a Bérlok rohanva mennek egyik lakásból a másikba. Esetleg el is késnek, akár mert az előző helyen a lakás bemutatás csúszott. De ezt egy másik helyen rossz néven veszik és a Bérlok így sokszor elrontják az első benyomást.

Fontos, hogy ha lakást nézünk, ne késsünk és ne rohanjunk, mert ezt a lakás bemutató úgy fogja érteni, hogy komolytalan bérlő, csak nézelődik és keresi önmagát. Akár durvább esetben még megbízhatatlannak is tartja. Jön a kérdés, hogy ha késik az első találkozáson, hogyan fogja fizetni a bérleti díjat és a rezsit?

Nagyon fontos az is, hogy úgy menjünk lakást nézni mintha vendégségbe mennénk. Ez egyrészt azt jelenti, hogy fordítsunk a megjelenésünkre időt és figyelmet arra, hogy a meglátogatott lakásban vendégként viselkedünk. Legyünk udvariasak és kérdezzük meg, hogy pl. le kell-e venni a cipőt (ez mindig megnyerő, mert azt az üzenetet hordozza, hogy a bérlő szereti a tisztaságot és tiszteli más tulajdonát), kérjük, hogy vezessenek minket körbe és mutassák be a lakást. Nagyon kellemetlen és szinte már tragikomikus, amikor a Bérlok egy idegen lakásban teljesen értelmetlenül csendben ténferegnek és keresik a különböző helyiségeket. Ez azonnal megteremti a kommunikáció lehetőségét, másrészt lehetőséget ad arra, hogy közösen járjuk körbe a lakást és közben mindenhol kérdezhetünk. Mert fontosak a kérdések. **Az a Bérlő, amelyik nem kérdez, az általában csak nézelődőnek számít és a végére akár tényleg úgyszólván érezheti magát!**

7. **MI DÖNTSÜNK ÉS SOSE HAGYJUK MAGUNKAT RÁBESZÉLNI VAGY BEFOLYÁSOLNI,** pl. olyan szállóigékkel, mint hogy „*az első bérlőnek, aki igent mond kiadjuk*” vagy hogy „*most voltak itt és nagyon tetszett nekik, valószínűleg kivesszük, kivéve ha Ön kibérli most*”, akár a jól bevált trükk, hogy „*Önök után másoknak is mutatom, jobb ha most döntenek, mert nagy az érdeklődés*”

Akár ingatlanügynök, akár az ingatlan tulajdonosa/bérbeadója trükközik, azt fogadjuk mindig gyanakvóan. Ma ezek a klisék és



értékesítési trükkök még mindig működnek és könnyű velük találkozni. **Dönteni, sose döntsünk azonnal**, főleg akkor, amikor pl. zavar minket az ingatlanügynök vagy a tulajdonos/bérbeadó hegyi beszéde. **Mindenki tudja, hogy a jó albérlet kiadja önmagát, a rosszat meg úgy kell valamilyen palimadárra rásózni.** Arról nem is beszélve, hogy néha a kevesebb több, vagyis egy találkozón, ha nem párbeszéd van, hanem monológ, akkor az mindig azt jelenti, hogy az egyik fél nyomás alatt van. Nem ritka a nagyon bérlőre váró tulajdonos, a már mindenre elszánt ügynök színházi előadása.

Ilyenkor, ha még udvariasan meg is hallgatjuk, gondoljuk arra, hogy ők jobban akarják kiadni a lakást mint mi kibérelni.



8. **ÁRALKU**, mikor, mit és hogyan tegyük?

Elsőszámú szabály, hogy nem kapkodjunk el. **A legfontosabb az áralku kérdésében az időzítés.** Először megnézzük a lakást, beszélgetünk a lakás bemutatójával. Ha minden áron az első látogatáskor szeretnénk beszélgetni az ár kérdéséről, akkor azt a lakás megnézés végén kérdezzük és csak akkor, ha tényleg érdekel

minket a lakás. Ezért pl. különösen ajánlott látogatás után megkeresni az illetékes személyt emailben/telefonon, hogy ajánlatot tegyünk. De ha elkapkodjuk, és gyorsan a közepébe vágunk, hogy *„mennyi a végső ára a lakásnak, mert egyébként is ez/meg az a hibája, meg itt/meg ott láttunk olcsóbbat”*, abból semmi jó nem fog kisülni. A komoly Bérlő, komolyan is tárgyal, ezt jó, ha jól az eszünkbe vessük. Előnyös helyzetbe kerülhetünk egy konkrét ajánlattal (amit a látogatás után teszünk), szemben egy durva/akár arrogáns/sértő árvitával.

Nem a bérbeadó megalázása, a lakás hibáinak a felsorolása a cél, hanem az, hogy kibérelhessük, olyan áron, amit egyrészt megengedhetünk magunknak, másrészt pedig úgy gondoljuk, hogy el tudunk érni. Irreális árviták nagyon ritkán hozhatnak eredményt, és legtöbb esetben veszekedésbe, sértődésbe torkolhat, ami után a bérbeadó biztosan elzárkózik tőlünk.

Fontos mindig tudni, hogy nem csak mi Bérlők választunk lakást, ha a bérbeadó is választ Bérlőt. Ha valahol, valamiért az álláspontok nem egyeznek, akkor abból nem lesz hosszú távú kölcsönös előnyökkel járó kapcsolat.

Hibás az Bérlői hozzáállás, hogy *„örüljön a tulaj, hogy kibérlem ezt a kócerájt, végül is az én pénzemen élősködik”*. Mert az aki albérletet keres, neki kiadó lakásra/akár otthonra van szüksége, akiknek pedig kiadó lakása/otthona van, nekik pedig bérlőkre.

9. **BÉRLETI SZERZŐDÉS, BEKÖLTÖZÉS, RENDSZERES ELSZÁMOLÁS, KIKÖLTÖZÉS,** amelyek komoly és felelősségteljes kapcsolatot jelentenek, ezért így is álljunk hozzájuk



Sok bérleti szerződés van, ezért könnyen találkozhatunk az egészen egyszerű 2 oldalas szerződésen át a több oldalas változatokig. Sosem a szerződés hossza a fontos, hanem a tartalma. Ha jóhiszemű és megbízható bérlők vagyunk (amit a bérbeadó csak feltételez, nem tud biztosan) - a különböző szankciókat nem/késedelmes fizetés esetén – tekinthetjük tájékoztatásnak, mert ránk az nem vonatkozik. Az a Bérlő, amelyik megijed attól, hogy következményei vannak a késésnek, az azonnal azt üzeni, hogy *ÉN KÉSŐS/ROSSZ SZÁNDÉKÚ/SZÉLHÁMOS Bérlő vagyok, aki megragad minden lehetőséget, hogy készen, húzza az időt és esetleg lelépjön a kauciót teljesen felélve és még további tartozásokat felhalmozva.* A legtöbb bérbeadó, ha felháborodott és ideges bérlővel találkozik, amikor elolvassa a szerződést – amit előre megkapott pl. emailben - azonnal tudja, hogy problémás bérlővel van dolga. **Ha mi nem vagyunk problémásak, akkor viselkedjünk úgy.**

Hasonló a helyzet a kaució és az első havi bérleti díj esetében is. **AZ A BÉRLŐ, AMELYIK NEM TUDJA A KAUCIÓT ÉS A BÉRLETI DÍJAT EGYÖSSZEGBEN A KÖLTÖZÉS ELŐTT MEGFIZETNI, AZ MINDEN ESETBEN AZT ÜZENI, HOGY ANYAGI PROBLÉMÁI VANNAK!** Ezt sok bérbeadó elutasíthatja, mert *arany szabály, hogy minden ilyen bérlő veszélyes!* Átmeneti problémák lehetnek, ezt lehet kezelni megfelelő kommunikációval. Erre törekszünk a bérlet teljes időszaka alatt és hogy a határidőket betartsuk. **A késős/magyarázkodó Bérlő a bérbeadó rémálma, mert sosem tudhatja, a Bérlő tényleg azért késik mert nincs pénze, vagy csak azért mert egyszerűen nem akar fizetni!**

A rendszeres és érthető, átlátható elszámolás fontos, Bérlőként ezt követeljük meg. Ne gondoljuk azt, hogy ha az egyik hónapban nem jött számla, akkor a rezsiköröset felélhetjük, mondván, majd lesz valahogy. A legtöbb probléma és fejfájás a rezsiköröset körül alakul ki, mert sok figyelmetlenség miatt egyszer csak teljesen érthetlenné válhat, ezért beköltözéskor:

- minden órát jegyzőkönyvben rögzítsünk, hogy tudjuk milyen óra állástól vagyunk mi a felelősök
- törekszünk a havi elszámolásra és kerüljük az átalánydíjas megoldásokat (ha lehetséges)
- havi fogyasztás alapú elszámolás a hosszú távú bérlet alapja

Ma már bevett szokás, hogy bútorlistát készítenek ki- és beköltözéskor. Ezt is vegyük komolyan és figyeljünk az esetleges sérülésekre, nehogy kiköltözéskor ránk fogják, hogy

miattunk van(ami nem normál amortizáció) és ezért a kauciókat megcsönkítják. **Sajnos a Bérlok rémálma tud lenni, amikor a bérbeadó a lakás átadásakor kitalálja, hogy most nincs nála a kaució, meg egyébként is hogy néz ki a lakás, stb. stb.** Erre nem lehet felkészülni. Elővigyázatosnak kell lenni, amikor lakást választunk, akkor ezzel együtt egy embert is választunk magunknak. Ha az első pillanattól kezdve a lakás mögött álló ember nem szimpatikus, főleg, amikor pénzügyekről beszélünk, akkor komolyan gondoljuk át, hogy mit kockáztatunk. Ha időközben megváltozik a viselkedése, bérlet alatt, akkor is gyanakodjunk. Ne féljünk rákérdezni a kaucióra, amikor megerősítjük, hogy 1-2 hónap múlva a szerződés lejáratakor nem hosszabbítunk. Mindig maradjon téma a kaució. **Az a tulajdonos, bérbeadó, amelyik nem akarja visszaadni a kauciót, legtöbbször hangot is ad neki már előre,** pl. szimplán azzal, hogy kerüli a témát és kínosan érzi magát, amikor erről van szó. Tipikus, hogy már előre szól, nem is ő megy átvenni a lakást, hanem egy bábú, aki majd nekünk azt mondja, hogy neki nem mondtak semmit a kaucióról, keressük a tulajdonost. Nincs biztos tipp, de vannak jelek, amikből lehet gyanakodni. A megoldás ilyenkor egyedi, ha tényleg gyanakodunk, már hetekkel előtte, hogy a tulajdonos mire készül, akkor kérjünk segítséget és ne sajnáljuk rá az időt. **Az a lényeg, hogy a lehető leghamarabb cselekedjünk, ha veszélyben érezzük a kauciókat!**

Ezért lehet veszélyes minden olyan tulajdonos kiadó lakása, amelyik bérlőcsalogató, mert az ilyenek legtöbbször pénz szűkében vannak, és ők lehetnek az elsősorú ilyen bérbeadók, akik a kauciót azonnal saját pénzügyi nehézségük könnyítésére használják. **Óvakodjunk minden pénzehes, anyagi nehézséggel küzdő tulajdonostól, akiknek első számú ismertető jelük: sokat beszélnek és ránk akarják sózni a lakást!**



SENKI SE HAGYJA MAGÁT BECSAPNI!

Helyezzünk hangsúlyt arra, hogy kitől bérlünk és ne csak arra, hogy mit. Ez a BPartner Ingatlankezelő Zrt. legfontosabb üzenete mostani és leendő bérlőinek!