**Polisa OC to już niemal obowiązek najemcy?**

**W umowach najmu coraz częściej pojawia się wymóg wykupienia OC przez lokatora. Wyjaśniamy, dlaczego taka niedroga polisa OC jest dobrym rozwiązaniem mogącym zastąpić dużą kaucję.**

**Rodzimi najemcy tęsknią za czasami, gdy czynsze realnie malały, a w dostępnych lokalach można było wręcz przebierać. Takie realia panowały na rynku najmu zdestabilizowanym przez zdalną naukę studentów i początek pandemii COVID-19. W warunkach wysokiej inflacji, wojny za wschodnią granicą oraz napływu uchodźców z Ukrainy sytuacja odwróciła się jednak o 180 stopni. Dostępnych mieszkań na wynajem brakuje, a czynsze są o ok. 20% wyższe niż przed rokiem. Co więcej, właściciele lokali coraz częściej wymagają od najemców podpisania umowy najmu okazjonalnego lub instytucjonalnego i wykupienia specjalnego OC. Wbrew pozorom, taki ubezpieczeniowy wymóg nie stanowi dużego problemu. Za kwotę, która zwykle nie przekracza 100 zł rocznie, najemca może bowiem wykupić wszechstronną ochronę obejmującą również jego osobiste rzeczy. Eksperci porównywarki ubezpieczeniowej Ubea.pl oraz największej w Polsce multiagencji ubezpieczeniowej Unilink tłumaczą, dlaczego OC najemcy w praktyce się przydaje.**

**Wymóg dotyczący OC najemcy może pojawić się w umowie**

Już wcześniej w naszym artykule znalazła się wzmianka o coraz bardziej popularnych umowach najmu okazjonalnego oraz instytucjonalnego. Warto zdawać sobie sprawę, że wybór przez strony tradycyjnej umowy najmu cechującej się większym stopniem ochrony lokatora, wcale nie wyklucza wymogu związanego z wykupieniem OC przez najemcę. „*Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2001 nr 71 poz. 733), czyli podstawowy akt prawny regulujący zasady każdego wynajmu mieszkania, nie wyklucza obowiązku wykupienia stosownego OC przez najemcę. W tym zakresie obowiązuje zatem swoboda ustaleń stron umowy*” - mówi Andrzej Prajsnar, ekspert porównywarki ubezpieczeniowej Ubea.pl.

Wymóg dotyczący wykupienia przez lokatora ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, na pewno powinien znaleźć się w umowie najmu. Przykładowa klauzula może wyglądać następująco: Najemca zobowiązuje się do posiadania w okresie trwania najmu ubezpieczenia chroniącego jego odpowiedzialność cywilną za szkody wyrządzone właścicielowi lokalu oraz sąsiadom (dalej: OC najemcy). Suma OC najemcy powinna być nie mniejsza niż 50 000 zł. Najemca przekazał wynajmującemu kopię polisy przed podpisaniem niniejszej umowy. Najemca jest zobowiązany do opłacenia kolejnej polisy, jeżeli ochrona wygaśnie przed zakończeniem najmu. To oczywiście przykładowa klauzula, która może się pojawić w umowie najmu. „*Czasem stosuje się klauzule, które zobowiązują najemcę do wykupienia ochrony i przesłania wynajmującemu odpowiedniego potwierdzenia w ciągu np. 7 dni od zawarcia umowy najmu*” - dodaje Paweł Kuczyński, prezes porównywarki ubezpieczeniowej Ubea.pl.

**Większa liczba nowszych lokali na rynku ma pewne skutki …**

Warto mieć świadomość, że nie tylko bieżąca zmiana sytuacji rynkowej na korzyść właścicieli mieszkań skutkuje większą popularnością OC najemcy. Można wskazać jeszcze inny, ważny czynnik. Mianowicie, od kilku lat na rynku obserwujemy poprawę standardu mieszkań pod wynajem. Zwiększa się udział lokali, które zostały niedawno kupione od dewelopera i wykończone lub gruntownie wyremontowane. W wielu przypadkach, właściciele „M” ponieśli nakłady wynoszące np. 800 zł - 1200 zł w przeliczeniu na jeden metr kwadratowy. Spora część takich wynajmujących może się obawiać trudności z pokryciem większych szkód wyrządzonych przez najemcę (często nieumyślnie). „*Poprawa standardu polskich lokali oraz coraz wyższy koszt prac remontowych i wykończeniowych ma znaczenie również w razie szkód „zalaniowych” i pożarowych, które najemca może wyrządzić sąsiadom*” - tłumaczy Andrzej Prajsnar, ekspert porównywarki ubezpieczeniowej Ubea.pl.

**Od najmu może ubezpieczyć się także właściciel mieszkania**

Ryzyko związane z zalaniem sąsiada często przewija się w kontekście ochrony zapewnianej przez OC najemcy. Trzeba jednak wiedzieć, że ta polisa obejmuje również szereg innych szkód. Ubezpieczenie OC najemcy stanowi pewien wariant polisy OC w życiu prywatnym. Zatem wykupione przez lokatora OC będzie obowiązywało i zapewniało ochronę również w razie zmiany mieszkania. Co ważne, ubezpieczenie OC najemcy można potraktować jako alternatywę dla wysokiej kaucji na wypadek szkód wyrządzonych przez lokatora. „*Jeżeli właściciel mieszkania zrezygnuje z wysokiej kaucji na rzecz wymogu zakupienia niedrogiego OC, to jego oferta wynajmu będzie bardziej atrakcyjna*” - uważa Paweł Kuczyński, prezes porównywarki ubezpieczeniowej Ubea.pl.

Inny charakter mają polisy stanowiące rozszerzenie ochrony w ramach ubezpieczenia mieszkaniowego wykupywanego przez właściciela „M”. Takie rozszerzenia odpowiedzialności ubezpieczyciela zapewniają ochronę finansową przed szkodami, które najemca wyrządził wynajmującemu lub sąsiadom. Należy pamiętać, że wspomniane rozszerzenia ochrony wykupywane przez właściciela mieszkania zwykle nie chronią majątku najemcy. *„OC opłacane przez właściciela lokalu może natomiast obejmować odpowiedzialność cywilną z tytułu szkód przy wynajmie, które zostały wyrządzone osobom trzecim i obciążają najemcę. Właściciel wykorzysta takie OC na przykład, aby szybko zlikwidować szkodę wyrządzoną przez najemcę i załagodzić spór z sąsiadem. Poza tym za szkodę zalaniową wywołaną stanem instalacji czasem odpowiada właściciel. Wówczas ochroni go właśnie OC*” - zaznacza Andrzej Prajsnar, ekspert porównywarki ubezpieczeniowej Ubea.pl.

**Ochrona wykupiona przez właściciela lokalu nie wystarczy**

Trzeba jednak podkreślić, że nie wszystkie rozszerzone ubezpieczenia mieszkaniowe z pakietem OC obejmują szkody wyrządzone przez najemców osobom trzecim. Poza tym, po zlikwidowaniu szkody ubezpieczyciel właściciela mieszkania lub sąsiada może się zgłosić do najemcy jako osoby odpowiedzialnej za problem z tzw. regresem, czyli roszczeniem o zwrot kosztów likwidacji zniszczeń. Zatem najemca powinien posiadać własne OC, którego roczny koszt zwykle oscyluje na poziomie kilkudziesięciu złotych. Taka niedroga polisa zapewnia ochronę nie tylko na wypadek szkód wyrządzonych właścicielowi mieszkania i/lub sąsiadom. „*W praktyce co najmniej równie ważne okazuje się ubezpieczenie ruchomości domowych najemcy (np. mebli i sprzętu elektronicznego) od skutków działania żywiołów oraz kradzieży*” - podsumowuje Paweł Kuczyński, prezes porównywarki ubezpieczeniowej Ubea.pl.

W pakiecie przy ubezpieczeniu mieszkania lub domu nie można też zapominać o ochronie z tytułu assistance, na którą często może liczyć najemca posiadający dedykowane OC. Chodzi nie tylko o wizyty fachowca takiego, jak na przykład hydraulik. W ramach assistance, ubezpieczyciele czasem oferują także zastępczy nocleg w hotelu i przewiezienie dobytku w bezpieczne miejsce. To usługa bardzo użyteczna w sytuacji, gdy uszkodzone lokum tymczasowo nie nadaje się do zamieszkania. W pakiecie oprócz rozszerzenia ubezpieczenia o OC najemcy nieruchomości pojawia się też niekiedy ochrona przed kradzieżą kieszonkową, rabunkiem na ulicy, a nawet przed oszustwem metodą „na wnuczka”. Oczywiście, za każdym razem trzeba sprawdzać limity i wyłączenia ochrony proponowanej przez ubezpieczyciela. *„Podobnie jak w przypadku tradycyjnego ubezpieczenia mieszkaniowego, analiza warunków ofert firm ubezpieczeniowych jest zadaniem dla agenta. Taki ekspert upewni się, że kupowana polisa będzie zapewniać realną ochronę i spełni wymagania stawiane przez właściciela mieszkania*” - mówi Maciej Łoboz, ekspert Unilink, największej multiagencji ubezpieczeniowej w Polsce.

**Źródło: porównywarka ubezpieczeniowa** [**Ubea.pl**](https://ubea.pl/)**.**