



NAJEM LOKALU MIESZKALNEGO

Najem to rodzaj stosunku prawnego zawiązywany pomiędzy wynajmującym a najemcą. Istota najmu jest uregulowana w Kodeksie Cywilny w art. 659 §1 i 2 w brzmieniu:

„§ 1. Przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

§ 2. Czynsz może być oznaczony w pieniądzech lub w świadczeniach innego rodzaju.”

Mając więc przed oczyma ów przepis, możemy powiedzieć, że umowa najmu lokalu mieszkalnego zobowiązuje jego właściciela (wynajmującego) do udostępnienia lokalu najemcy do użytku. W umowie należy oznaczyć na jaki czas jest ona zawiązywana. Przez ten czas najemca jest zobowiązany do płacenia wynajmującemu czynszu, który najczęściej oznaczony jest w pieniądzech, ale może stanowić też świadczenie innego rodzaju.

Umowę najmu powinno się sporządzić i podpisać w dwóch egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron – wynajmującego i najemcy. W jej treści należy zawrzeć miejsce i datę zawarcia umowy, strony i ich dane ewidencyjne, tj. dane osobiste, PESEL, seria i nr dowodu tożsamości. Następnie umowa najmu powinna zawierać w sobie szczegółowy opis przedmiotu najmu, czyli lokalu mieszkalnego lub domu. Szczególnie trzeba podać stan lokalu mieszkalnego, jego powierzchnię (zgodną z wpisem w Księdze Wieczystej) oraz wyposażenie. Jest to bardzo ważne, żeby dokładnie opisać jak lokal wygląda. Dla najemcy jest to szczególnie istotne, zwłaszcza jeśli występują w nim uszkodzenia i awarie, ponieważ zgodnie z prawem, to on będzie odpowiedzialny za ich naprawienie. Będzie on jednak z tego zwolniony, jeśli będzie mowa o instalacjach i urządzeniach związanych z budynkiem, tj. instalacja gazowa, elektryczna itp. I jeśli ich uszkodzenie nie nastąpiło z winy najemcy. Oddając lokal, najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy, jeśli używał ich zgodnie z ich przeznaczeniem.

Mówiąc w umowie o powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, tj. kuchni, pokoju, przedpokoju, łazienki, toalety, spiżarni itd. Zgodnie z ustawą za powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego nie uważa się balkonu, tarasu, loggi, schowka w ścianie, piwnicy, strychu. Natomiast jeśli do lokalu będącego przedmiot umowy przynależy garaż, piwnica, bądź pomieszczenie gospodarcze, odpowiednim zapisem można uregulować korzystanie z nich przez najemcę.

W umowie powinien znaleźć się również zapis o czasie, w którym umowa będzie obowiązywać. Przyjmuje się dwa warianty zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego – na czas oznaczony i nieoznaczony. Zawarcie umowy na czas określony jasno wskazuje termin, w którym ważność umowy upływa, a najemca jest zobowiązany opróżnić lokal. Jeśli czas oznaczony w umowie mija, a najemca dalej zajmuje lokal mieszkalny, regularnie uiszczając opłaty i czynsz, a wynajmujący nie wyraża sprzeciwu, to przyjmuje się, że umowa trwa nadal, w formie ustnej, i jest zawarta na czas nieoznaczony. Należy też

zaznaczyć, że przyjmuje się zawarcie umowy również na czas nieoznaczony, jeśli w ogóle nie znajduje się w niej zapis dotyczący czasu jej trwania.

Bardzo istotne są zapisy dotyczące opłat, w tym czynszu, który ma być regularnie płacony przez najemcę na rzecz wynajmującego. Finansowe ustalenia powinny być spisane rzetelnie i dokładnie, żeby uniknąć w przyszłości ewentualnych konfliktów między stronami umowy, na tym tle. Czynsz musi być płacony w zamian za oddanie lokalu do użytku. Z reguły jest on ustalany w pieniądzu, lecz nie jest to jedyna możliwa forma płatności. Czynszem może być również świadczenie przedmiotowe lub usługowe, a nawet istnieje możliwość zwolnienia z czynszu w zamian za np. przeprowadzenie gruntownego remontu. Częstotliwość płatności czynszu jest dowolna do ustalenia w umowie, najczęściej jest to płatność comiesięczna. Co dokładnie będzie obejmować kwota czynszu zależy od wynajmującego i jego ustaleń z najemcą. Płatność może obejmować bowiem samą kwotę opłaty dla właściciela lub kwotę opłaty, opłat administracyjnych oraz eksploatacyjnych. Umowa najmu może zatem określać kwotę czynszu najmu oraz kwotę zaliczek na poczet opłat administracyjnych (czynsz administracyjny) i eksploatacyjnych (woda, centralne ogrzewanie, gaz, prąd).

Opłaty administracyjne i eksploatacyjne mogą być opłacane więc za pośrednictwem wynajmującego, jak i samodzielnie przez najemcę, zgodnie z otrzymywanymi rachunkami. Warto jest pamiętać o gromadzeniu wszystkich potwierdzeń wpłaty, by w przypadku niejasności mieć pisemny dowód regularnych płatności. Również warto jest zawrzeć w umowie ustalenie w przedmiocie formy zapłaty – osobiście lub przelewem.

Najemca może dokonać podnajmu lokalu lub jego części, ale tylko za zgodą właściciela. Przykładowo dotyczyć to będzie sytuacji, w której najemca wynajmuje trzypokojowe mieszkanie i żeby nieco ulżyć domowym finansom, decyduje się podnajmować jeden pokój. Warunkiem jest uzyskanie zgody od właściciela nieruchomości. Ustalenia co do podnajmu również powinny znaleźć się w zawieranej umowie najmu, przykładowo w następującym brzmieniu: „Wynajmujący wyraża zgodę najemcy na podnajem mieszkania lub jego części osobom trzecim.”

Dobłą i zarazem powszechnie praktykowaną formą zawierania umowy jest jej zawieranie z wszystkimi najemcami, którzy będą mieszkać w danym lokalu. Stanowi to formę zabezpieczenia wynajmującego na wypadek niewywiązywania się z umowy przez jednego z lokatorów. Natomiast mowa tu tylko o osobach pełnoletnich. Jeśli w lokalu będzie mieszkać trzyosobowa rodzina – małżeństwo z niepełnoletnim dzieckiem, to umowa będzie zawarta i podpisana tylko przez małżonków, a nie jeszcze przez ich dziecko.

Umowa powinna być podpisywana w momencie wydania lokalu jego najemcy. Jest to istotne, ponieważ wcześniejsze wydanie mieszkania bez podpisania umowy może narazić właściciela na pewne, potencjalne kłopoty, np. najemca może nie chcieć później podpisać umowy i wyprowadzić się, a wówczas rozwiązaniem jest droga sądowa. Powszechnie praktykowane jest spisywanie szczegółowego protokołu zdawczo-odbiorczego, który będzie mówił o stanie technicznym, wyglądzie i wyposażeniu lokalu. Protokół zdawczo-odbiorczy powinien zawierać aktualne na dzień wydania lokalu stany liczników. Do umowy można również dołączyć fotografie lokalu mieszkalnego, które mogą być uzupełnieniem protokołu, a jednocześnie dowodem na wypadek konfliktów między stronami.

Zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu. Musi więc być wpłacona przed podpisaniem umowy. Jest to suma pieniężna złożona jako gwarancja dotrzymania zobowiązania, ale też jako źródło odszkodowania na wypadek niedopełnienia umowy. Warto wiedzieć, że jej wartość nie może przekraczać dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal. Podlega ona zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia

opuszczenia lokalu przez najemcę. Zawarcie w umowie zapisu dotyczącego kaucji nie jest obowiązkowe, jest to wyłącznie dobrowolna kwestia. Jeśli jednak zdecydujemy się zawrzeć kaucję w umowie, warto wraz z nią zapisać roszczenia, jakie pokrywać będzie ów kaucja. Na poczet takich należności można zaliczyć:

- nieopłacony czynsz oraz rachunki za indywidualne zużycie mediów;
- odszkodowanie za szkody i zniszczenia powstałe w lokalu, z winy najemcy, ale nie wynikające z naturalnego użytkowania mieszkania

Jeśli umowa najmu została zawarta na czas nieokreślony, zarówno najemca, jak i wynajmujący może wypowiedzieć ją na warunkach zawartych w umowie. Inaczej jest natomiast z umową zawartą na czas określony. Jeśli nie ma w niej klauzuli o możliwościach jej wypowiedzenia, to wedle zasad prawnych nie mamy takiej możliwości i musimy czekać na czas końca umowy. Wyjątkiem są sytuacje, w których jedna ze stron nie dotrzymuje warunków umowy najmu – w takim przypadku możemy wypowiedzieć ją nawet ze skutkiem natychmiastowym. Najemca również może wypowiedzieć umowę najmu w trybie natychmiastowym, bez zachowania zasad zawartych w umowie, jeśli w momencie przekazania lokalu posiadał on istotne wady, mające wpływ na użytkowanie nieruchomości, o których wynajmujący go nie poinformował.

Jeśli chodzi o wypowiedzenie umowy przez wynajmującego może nastąpić w kilku przypadkach. Musi on to zrobić na piśmie wraz z podaniem przyczyny takiej decyzji. Może on to zrobić zwłaszcza, kiedy lokator używa lokalu w sposób niezgodny z umową i jego przeznaczeniem, jeśli niszczy, zaniedbuje mieszkanie lub zalega z płatnościami co najmniej trzy miesiące. Możliwe jest to również, gdy najemca podnajmuje lokal bez zgody właściciela, kiedy używa lokalu przeznaczonego do rozbiórki oraz gdy właściciel ma zamiar zamieszkać w danym lokalu mieszkalnym. Zwykle w umowie wpisuje się zachowanie miesięcznego lub dwumiesięcznego okresu wypowiedzenia dla najemcy.

Zapisy w umowie, które będą sprzeczne z obowiązującymi przepisami będą również nieskuteczne i niewiążące. Przykładowo właściciel lokalu nie może swobodnie decydować kiedy będzie mu przysługiwało prawo do wypowiedzenia umowy, a także o podwyżce czynszu. Również swobodne zapisy o zwiększaniu opłat za czynsz nie mają mocy prawnej. Jeśli w trakcie umowy ustalenia między najemcą a wynajmującym ulegają zmianie, warto sporządzić aneks do umowy zmieniający stare postanowienia na aktualne. Powinien być on sporządzony w identycznych egzemplarzach i podpisany przez wszystkie strony umowy.

Podstawa prawna:

- ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964r. poz. 93)

- ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001r. poz. 733)

Zadanie realizowane przez Stowarzyszenie Wspierania Aktywności Obywatelskiej CIVIS SUM, finansowane ze środków przekazanych przez Powiat Słubicki i na podstawie umowy o powierzenie realizacji zadania publicznego pn. „Prowadzenie punktu nieodpłatnej pomocy prawnej i punktu nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego oraz realizacja zadań z zakresu edukacji prawnej na terenie powiatu słubickiego w 2021 r.