

MIESZKANIE NA WYNAJEM.

Prawa i obowiązki lokatora i właściciela



Spis treści

1. Wstęp	2
2. Umowa najmu	3
3. Czynsz i zasady jego płatności.....	5
4. Wypowiedzenie umowy najmu	7
5. Obowiązki wynajmującego.....	9
6. Obowiązki najemcy.....	11
7. Odpowiedzialność za zapłatę czynszu	13
8. Eksmisja i ochrona lokatorów.....	14
9. Odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu	16

1. Wstęp

Najem lokalu mieszkalnego jest jednym z podstawowych stosunków prawnych funkcjonujących w obrocie cywilnoprawnym. Dotyczy on zarówno osób fizycznych wynajmujących mieszkania na własne potrzeby, jak i podmiotów traktujących najem jako element działalności gospodarczej lub inwestycyjnej.

Podstawowe zasady zawierania umów najmu lokali mieszkalnych oraz prawa i obowiązki właścicieli (wynajmujących) i lokatorów (najemców) zostały uregulowane w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny oraz w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Relacja pomiędzy wynajmującym a najemcą opiera się na wzajemnych prawach i obowiązkach, które nie mogą być dowolnie kształtowane przez strony. W przypadku lokali mieszkalnych ustawodawca wprowadził bowiem szczególne regulacje mające na celu zapewnienie ochrony lokatora jako strony słabszej ekonomicznie i organizacyjnie.

W praktyce oznacza to, że nie wszystkie kwestie mogą zostać uregulowane dowolnie w umowie. W wielu przypadkach przepisy ustawy mają charakter bezwzględnie obowiązujący, co wyklucza możliwość ich modyfikowania na niekorzyść lokatora. Postanowienia umowne sprzeczne z ustawą są nieważne i nie wywołują skutków prawnych.

Znajomość podstaw prawnych najmu ma znaczenie dla obu stron. Pozwala ona nie tylko na prawidłowe ukształtowanie umowy, lecz także na świadome dochodzenie swoich praw oraz unikanie sporów wynikających z błędnych założeń co do zakresu uprawnień i obowiązków.

2. Umowa najmu

Umowa najmu stanowi podstawę prawną korzystania z lokalu mieszkalnego. To właśnie ona określa zakres uprawnień i obowiązków zarówno wynajmującego, jak i najemcy, a także reguluje najważniejsze kwestie związane z korzystaniem z lokalu.

Zgodnie z art. 659 § 1 Kodeksu cywilnego, przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, natomiast najemca

zobowiązuje się do zapłaty czynszu. Istotą tej umowy jest więc odpłatne udostępnienie lokalu do korzystania, przy zachowaniu określonych zasad.

Umowa najmu może zostać zawarta zarówno na czas oznaczony, jak i nieoznaczony. Wybór jednej z tych form ma istotne znaczenie praktyczne, w szczególności w zakresie możliwości jej wypowiedzenia. Umowy zawarte na czas oznaczony zapewniają większą stabilność stosunku prawnego, natomiast umowy na czas nieoznaczony dają stronom większą elastyczność.

W przypadku najmu nieruchomości lub pomieszczenia na okres dłuższy niż jeden rok, umowa powinna zostać zawarta na piśmie. Niezachowanie tej formy nie powoduje nieważności umowy, jednak skutkuje uznaniem jej za zawartą na czas nieoznaczony. Brak pisemnej umowy znacząco utrudnia wykazanie ustaleń, takich jak wysokość czynszu, zakres obowiązków czy czas trwania najmu.

W treści umowy najmu powinny zostać określone w szczególności takie elementy jak:

- oznaczenie stron,
- dokładny opis lokalu,

- wysokość czynszu,
- terminy płatności,
- czas trwania umowy
- oraz zasady korzystania z lokalu.

W zależności od potrzeb, strony mogą również uregulować dodatkowe kwestie, takie jak kaucja, sposób rozliczania opłat eksploatacyjnych czy zasady dokonywania zmian w lokalu.

3. Czynsz i zasady jego płatności

Obowiązek zapłaty czynszu stanowi podstawowe świadczenie najemcy wynikające z umowy najmu. Czynsz jest wynagrodzeniem za możliwość korzystania z lokalu i co do zasady powinien być określony w sposób jednoznaczny już na etapie zawierania umowy.

Strony mają swobodę w ustalaniu wysokości czynszu oraz sposobu jego płatności. W praktyce czynsz najczęściej przyjmuje formę pieniężną, jednak przepisy dopuszczają również możliwość określenia go w inny sposób, na przykład poprzez świadczenia rzeczowe lub usługi. Takie rozwiązania mają jednak charakter wyjątkowy i rzadko występują w obrocie.

Istotne znaczenie ma precyzyjne określenie terminu płatności czynszu. W przypadku braku odpowiednich postanowień w umowie zastosowanie znajdują przepisy Kodeksu cywilnego, zgodnie z którymi czynsz powinien być płacony z góry. Jeżeli termin płatności czynszu nie jest w umowie określony, czynsz powinien być płacony z góry, a mianowicie:

- gdy najem ma trwać nie dłużej niż miesiąc – za cały czas najmu;
- gdy najem ma trwać dłużej niż miesiąc albo gdy umowa była zawarta na czas nieoznaczony – miesięcznie, do dziesiątego dnia miesiąca.

Oprócz czynszu najemca może być zobowiązany do ponoszenia dodatkowych opłat związanych z korzystaniem z lokalu. Dotyczy to w szczególności opłat za media, takich jak energia elektryczna, gaz, woda czy wywóz odpadów. Zasady ich rozliczania powinny zostać jasno określone w umowie, aby uniknąć wątpliwości co do zakresu obowiązków finansowych najemcy.

W praktyce często stosowanym rozwiązaniem jest również pobranie kaucji zabezpieczającej. Jej celem jest zabezpieczenie roszczeń wynajmującego z tytułu ewentualnych zaległości czynszowych lub

szkód w lokalu. Kaucja podlega zwrotowi po zakończeniu najmu, o ile nie zachodzą podstawy do jej potrącenia.

4. Wypowiedzenie umowy najmu

Jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn wskazanych w ustawie o ochronie praw lokatorów. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę.

Umowę najmu lokalu mieszkalnego można wypowiedzieć wyłącznie z przyczyn wskazanych w ustawie o ochronie praw lokatorów oraz w terminach tam wskazanych. Nie można tych regulacji zmienić w umowie. Sprzeczne postanowienia umowne są nieważne, a dokonane na ich podstawie wypowiedzenie jest nieskuteczne.

Jedną z podstawowych przyczyn wypowiedzenia umowy jest niewłaściwe korzystanie z lokalu przez najemcę. Dotyczy to sytuacji, w których najemca używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub jego przeznaczeniem, dopuszcza do powstawania szkód albo w sposób rażący lub uporczywy narusza porządek domowy.

Warunkiem skutecznego wypowiedzenia jest jednak wcześniejsze pisemne upomnienie najemcy.

Kolejną podstawą wypowiedzenia jest zaleganie z zapłatą czynszu lub innych opłat. Wypowiedzenie może nastąpić dopiero wówczas, gdy zaległość obejmuje co najmniej trzy pełne okresy płatności. Przed jego dokonaniem wynajmujący zobowiązany jest uprzedzić najemcę na piśmie o zamiarze rozwiązania umowy oraz wyznaczyć dodatkowy termin do uregulowania należności.

Wypowiedzenie umowy może nastąpić również w przypadku oddania lokalu lub jego części do używania osobom trzecim bez wymaganej zgody wynajmującego.

Przepisy przewidują także szczególne sytuacje, w których dopuszczalne jest rozwiązanie umowy z zachowaniem określonych terminów. Dotyczy to między innymi przypadku, gdy najemca nie zamieszkuje w lokalu przez dłuższy czas lub posiada tytuł prawny do innego lokalu, w którym może zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe.

Odrębne regulacje odnoszą się do sytuacji, w której wynajmujący zamierza zamieszkać w należącym do niego lokalu. W takim

przypadku długość okresu wypowiedzenia uzależniona jest od tego, czy najemcy zostanie zapewniony lokal zamienny. Jeżeli lokal taki zostanie zapewniony, okres wypowiedzenia wynosi sześć miesięcy. W przeciwnym razie może on wynosić nawet trzy lata.

5. Obowiązki wynajmującego

Wynajmujący, jako właściciel lokalu, ponosi odpowiedzialność za zapewnienie najemcy możliwości korzystania z mieszkania w sposób zgodny z jego przeznaczeniem. Obowiązek ten ma charakter podstawowy i stanowi jeden z filarów stosunku najmu.

Przede wszystkim wynajmujący zobowiązany jest do utrzymania budynku oraz jego części wspólnych w należyтым stanie technicznym i porządkowym. Dotyczy to zarówno samego lokalu, jak i elementów infrastruktury służących wszystkim mieszkańcom, takich jak klatki schodowe, korytarze czy instalacje techniczne.

Szczególne znaczenie ma zapewnienie sprawnego działania instalacji umożliwiających korzystanie z podstawowych mediów. Wynajmujący odpowiada za funkcjonowanie instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej oraz systemów ogrzewania. Obowiązek ten obejmuje również urządzenia stanowiące

wyposażenie budynku, jeżeli ich prawidłowe działanie jest niezbędne do korzystania z lokalu.

Do obowiązków wynajmującego należy także dokonywanie napraw oraz wymiany elementów wyposażenia technicznego lokalu w zakresie, który nie został przypisany najemcy. W praktyce oznacza to odpowiedzialność za usuwanie poważniejszych usterek oraz zużycia wynikającego z normalnej eksploatacji lokalu.

W szczególności wynajmujący odpowiada m.in. za naprawy i wymianę instalacji wewnętrznych, stolarki okiennej i drzwiowej, a także elementów konstrukcyjnych lokalu, takich jak podłogi czy tynki, o ile ich zużycie nie wynika z niewłaściwego użytkowania przez najemcę.

W przypadku oddania lokalu w najem po poprzednim użytkowniku, wynajmujący zobowiązany jest również do zapewnienia, aby lokal nadawał się do zamieszkania. Obejmuje to między innymi wymianę zużytych elementów wyposażenia oraz doprowadzenie lokalu do stanu umożliwiającego jego prawidłowe użytkowanie.

Zakres obowiązków wynajmującego ma na celu zapewnienie najemcy stabilnych i bezpiecznych warunków zamieszkania oraz

ograniczenie ryzyka przerzucania na niego kosztów, które powinny obciążać właściciela lokalu.

6. Obowiązki najemcy

Najemca, jako osoba korzystająca z lokalu, zobowiązany jest do jego użytkowania w sposób zgodny z umową oraz przeznaczeniem. Oznacza to konieczność zachowania należytej staranności zarówno w odniesieniu do samego lokalu, jak i części wspólnych budynku.

Podstawowym obowiązkiem najemcy jest utrzymywanie lokalu w odpowiednim stanie technicznym oraz higieniczno-sanitarnym. Najemca powinien dbać o czystość i porządek, a także podejmować działania zapobiegające powstawaniu szkód lub ich pogłębianiu.

Zakres obowiązków najemcy obejmuje przede wszystkim wykonywanie bieżących napraw i konserwacji. Dotyczy to elementów wyposażenia lokalu, które ulegają zużyciu w wyniku normalnego korzystania. W praktyce oznacza to odpowiedzialność za stan podłóg, drzwi, okien, a także urządzeń sanitarnych i kuchennych znajdujących się w lokalu.

Najemca ponosi również odpowiedzialność za drobne elementy instalacji, w szczególności za osprzęt instalacji elektrycznej oraz za usuwanie niedrożności przewodów odpływowych. Do jego obowiązków należy także wykonywanie prac o charakterze estetycznym, takich jak malowanie ścian czy naprawa drobnych uszkodzeń powierzchni.

Istotnym elementem obowiązków najemcy jest także ochrona części wspólnych budynku przed zniszczeniem lub uszkodzeniem. Najemca powinien korzystać z nich w sposób nieutrudniający życia innym mieszkańcom oraz zgodny z zasadami porządku domowego.

Najemca nie może bez zgody wynajmującego oddać lokalu lub jego części do używania osobom trzecim ani go podnająć. Ograniczenie to ma na celu zapewnienie wynajmującemu kontroli nad tym, kto faktycznie korzysta z jego nieruchomości. Wyjątek dotyczy osób, wobec których najemca jest zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych.

Prawidłowe wykonywanie obowiązków przez najemcę ma istotne znaczenie dla utrzymania lokalu w dobrym stanie oraz dla zachowania prawidłowych relacji z wynajmującym. Zaniedbania w tym

zakresie mogą prowadzić nie tylko do odpowiedzialności finansowej, lecz także do wypowiedzenia umowy najmu.

7. Odpowiedzialność za zapłatę czynszu

Za zapłatę czynszu oraz opłat odpowiadają solidarnie z najemcą wszystkie pełnoletnie osoby stale z nim zamieszkujące. Odpowiedzialność solidarna oznacza, że wynajmujący może dochodzić zapłaty całości należności od dowolnej z tych osób, niezależnie od ustaleń pomiędzy nimi.

Zakres tej odpowiedzialności jest jednak ograniczony. Obejmuje ona wyłącznie okres, w którym dana osoba faktycznie zamieszkiwała w lokalu, oraz wysokość należnych w tym czasie opłat. Tym samym osoba, która przestała zamieszkiwać w lokalu, nie ponosi odpowiedzialności za zobowiązania powstałe po jej wyprowadzce.

Wyjątek dotyczy pełnoletnich zstępnych najemcy, którzy pozostają na jego utrzymaniu i nie są w stanie samodzielnie się utrzymać. W takim przypadku nie ponoszą oni odpowiedzialności za zapłatę czynszu.

8. Eksmisja i ochrona lokatorów

W wyroku nakazującym opróżnienie lokalu (tzw. wyrok eksmisyjny) sąd orzeka o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu albo braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia najmu socjalnego lokalu ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu.

Jeżeli w wyroku orzeczono o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, dwóch lub więcej osób, gmina jest obowiązana zapewnić im najem socjalny co najmniej jednego lokalu. Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, orzeka o uprawnieniu ww. osób, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wobec:

- kobiety w ciąży,
- małoletniego, osoby niepełnosprawnej w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej

oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych lub ubezwłasnowolnionego oraz osoby sprawującej nad nim opiekę i wspólnie z nim zamieszkałej,

- obłożnie chorego,
- emeryta lub rencisty spełniającego kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,
- osoby posiadającej status bezrobotnego,
- osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały

- chyba, że ww. osoby mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany lub ich sytuacja materialna pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

WAŻNE! Wyroków sądowych nakazujących opróżnienie lokalu nie wykonuje się w okresie od 1 listopada do 31 marca roku następnego włącznie, jeżeli osobie eksmitowanej nie wskazano lokalu, do którego ma nastąpić przekwaterowanie.

9.Odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu

Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Odszkodowanie odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od osoby bezumownie korzystającej z lokalu odszkodowania uzupełniającego.

Osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, uiszczają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać za zajmowany lokal, gdyby lokal ten wchodził w skład mieszkaniowego zasobu gminy, na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu.

Obowiązek pokrycia właścicielowi różnicy między wysokością odszkodowania, a wysokością odszkodowania uiszczanego przez byłego lokatora, ciąży na gminie. Jeżeli osobie uprawnionej do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na mocy wyroku gmina nie

dostarczyła lokalu, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy, na podstawie art. 417 Kodeksu cywilnego.

Stowarzyszenie Obywatelskiej Pomocy Prawnej prowadzi w 2026 roku siedemnaście punktów nieodpłatnej pomocy prawnej i nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego na terenie Elbląga, Olsztyna, powiatu mrągowskiego, choszczeńskiego, płońskiego, przasnyskiego, oleckiego, pułtuskiego, bartoszyckiego, łęczyckiego, pilskiego, suwalskiego, lidzbarskiego, gołdapskiego.

Zadania publiczne są finansowane z budżetu państwa ze środków otrzymanych od powiatów.

www.sopp.org.pl