

BIULETYN PRAWNY

NAJEM LOKALU MIESZKALNEGO

Fundacja TAURUS
2022



Najem lokalu mieszkalnego

**OPRACOWANIE:
FUNDACJA TAURUS**

ROK 2022

**Punkt Nieodpłatnego Poradnictwa Obywatelskiego Nr 13
w Poznaniu (ul. Grunwaldzka 19, budynek Urzędu Miasta Poznania)**

**Opracowanie zostało przygotowane w ramach realizacji przez Fundację TAURUS
zadania publicznego w zakresie prowadzenia nieodpłatnej pomocy prawnej,
nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego, bezpłatnej mediacji oraz edukacji
prawnej w Poznaniu w 2022r.**

**Zadanie publiczne jest finansowane ze środków budżetowych
Miasta Poznania.**



Najem lokalu mieszkalnego



Najem lokalu mieszkalnego został uregulowany w Kodeksie cywilnym oraz w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Istotą umowy najmu jest wydanie przez wynajmującego najemcy lokalu mieszkalnego w stanie przydatnym do umówionego użytku. Z tytułu najmu najemca jest obowiązany płacić czynsz i używać lokalu w sposób określony w umowie przez cały czas trwania najmu, a gdy umowa nie określa sposobu używania – w sposób wynikający z jego przeznaczenia, a więc jako lokalu służącego do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

Umowy najmu można podzielić ze względu na okres, na jaki zostały zawarte (umowa na czas oznaczony albo na czas nieoznaczony), czy rodzaj (najem „zwykły”, okazjonalny, instytucjonalny).

Obowiązki wynajmującego:

- 1) zapewnienie sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem, umożliwiających najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określonych odrębnymi przepisami,
- 2) jeśli wynajmujący oddaje w najem lokal opróżniony przez poprzedniego najemcę, obowiązany jest uprzednio wymienić zużyte elementy wyposażenia lokalu,
- 3) utrzymanie w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia. W budynkach wielomieszkaniowych to na wynajmującym spoczywa zatem obowiązek utrzymania części wspólnych w należyтым stanie, a także utrzymanie porządku w częściach wspólnych. Dokonywanie napraw pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku mieszkańców także spoczywa na wynajmującym;
- 4) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń, o których mowa w pkt 3, oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy;
- 5) dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy, a zwłaszcza:
 - a) napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody - bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej - z wyjątkiem osprzętu,
 - b) wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków. Na wynajmującym nie ciąży obowiązek zmiany systemu grzewczego w lokalu, jeśli dotychczasowy system grzewczy spełnia wymagania techniczne i pełni swoją funkcję, a jego zmiana na inny byłaby nie metodą naprawienia rzekomych usterek lokalu, ale działaniem zmierzającym do podwyższenia standardu lokalu, do czego wynajmujący nie jest zobligowany.

Obowiązki i prawa najemcy

Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:

- 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;
- 2) okien i drzwi;
- 3) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;
- 4) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;
- 5) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;
- 6) pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów;
- 7) etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana;
- 8) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
- 9) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:
 - a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 - b) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.

Do najważniejszych **uprawnień** najemcy należą:

- 1) prawo do używania lokalu, używać lokalu może nie tylko najemca, ale również osoby przez niego wskazane;
- 2) możliwość żądania odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad, jeżeli lokal ma wady, które ograniczają jego przydatność;
- 3) możliwość wypowiedzenia najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia, jeżeli wady

najętego lokalu są tego rodzaju, że zagrażają zdrowiu najemcy lub jego domowników;

4) jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez wynajmującego najmu może nastąpić tylko z przyczyn wskazanych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (np. lokator wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela albo pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali).

Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego:

1) przed wydaniem lokalu najemcy strony powinny sporządzić protokół, w którym określą stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń. Protokół powinien stanowić podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu,

2) najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu,

3) po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw,

4) jeżeli najemca w okresie najmu dokonał wymiany niektórych elementów tego wyposażenia, przysługuje mu zwrot kwoty odpowiadającej różnicy ich wartości między stanem istniejącym w dniu objęcia lokalu oraz w dniu jego opróżnienia.

Powyższe zasady, jak i obowiązki wynajmującego i najemcy strony są bezwzględnie obowiązujące w przypadku najmu lokali wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego (lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz lokale stanowiące własność innych jednostek samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa). W przypadku lokali prywatnych powyższe zasady i obowiązki strony mogą ustalić w odmienny sposób w umowie najmu lokalu.

Kaucja

Zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Kaucja nie może przekraczać dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.

Wypowiedzenie wysokości czynszu

Właściciel może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące, chyba że strony w umowie ustalą termin dłuższy. Wypowiedzenie wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie.

Podwyżka, w wyniku której wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu może nastąpić w uzasadnionych przypadkach. Wartość odtworzeniowa lokalu to iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego (przeciętny koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalany na okres 6 miesięcy przez wojewodę na podstawie aktualnych danych urzędu statystycznego, opracowanych według powiatów, oraz własnych analiz i ogłaszany, w drodze obwieszczenia, w wojewódzkim dzienniku urzędowym).

Za uzasadnioną uznaje się podwyżkę powyżej 3% wartości odtworzeniowej lokalu zapewniającą właścicielowi:

1) pokrycie kosztów utrzymania lokalu (opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu; podatek od nieruchomości oraz koszty: konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości

oraz przeprowadzonych remontów, zarządzania nieruchomością, utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, windy, anteny zbiorczej, domofonu oraz zieleni, ubezpieczenia nieruchomości, inne, o ile wynikają z umowy)

2) zwrot kapitału (właściciel może ustalić zwrot kapitału w skali roku na poziomie nie wyższym niż: a) 1,5% nakładów poniesionych przez właściciela na budowę albo zakup lokalu lub b) 10% nakładów poniesionych przez właściciela na trwałe ulepszenie istniejącego lokalu zwiększające jego wartość użytkową – aż do ich pełnego zwrotu);

3) godziwy zysk.

W przypadku podwyżki przekraczającej 3% wartości odtworzeniowej lokalu właściciel jest zobowiązany – na pisemne żądanie lokatora – przedstawić przyczynę podwyżki i jej kalkulację na piśmie. Konsekwencją niedopełnienia tego obowiązku jest nieważność podwyżki.

W ciągu 2 miesięcy od dnia doręczenia wypowiedzenia wysokości czynszu (albo innych opłat za używanie lokalu) lokator może:

1) odmówić przyjęcia każdej podwyżki, także tej, której wysokość nie przekracza 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku. Odmowa przyjęcia skutkuje rozwiązaniem stosunku prawnego, na podstawie którego lokator zajmuje lokal, w terminie 3 miesięcy, licząc od upływu ostatniego dnia miesiąca, w którym nastąpiło doręczenie wypowiedzenia. Do końca trwania stosunku prawnego lokator uiszcza czynsz w dotychczasowej (niezmienionej) wysokości,

2) w przypadku podwyżki przekraczającej 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku lokator może zakwestionować podwyżkę przed sądem, wnosząc pozew o ustalenie, że podwyżka jest niezasadna, albo jest zasadna, lecz w innej wysokości. W razie wniesienia pozwu to na właścicielu spoczywa obowiązek udowodnienia zasadności podwyżki. Do dnia uprawomocnienia się orzeczenia kończącego postępowanie lokator opłaca czynsz (albo inne opłaty za używanie lokalu) w dotychczasowej wysokości.

Wypowiedzenie umowy najmu

Wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego uprawniającego do odpłatnego używania lokalu może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

I tak wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu lokalu mieszkalnego z powodu zaległości w zapłacie czynszu. Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od właściciela pobieranych przez właściciela tylko w przypadkach, gdy lokator nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług, co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

Zwłoka z zapłatą za 3 pełne okresy płatności nie musi polegać tylko na tym, że lokator w ogóle nie płaci czynszu (czy innych opłat za używanie lokalu) lub opłat niezależnych od właściciela za 3 kolejne okresy. Powstanie przesłanki do wypowiedzenia umowy może również dotyczyć takich sytuacji, w których lokator przez dłuższy okres płaci tylko część tych należności, ale jego zaległości odpowiadają w sumie za 3 pełne okresy płatności.

Skuteczne wypowiedzenie umowy z powodu zaległości płatniczych wymaga uprzedzenia lokatora na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia mu dodatkowego, miesięcznego terminu. W przypadku zapłacenia w tym terminie tylko części zaległości lub jedynie należności bieżących właścicielowi przysługuje nadal prawo do wypowiedzenia. Podobnie zapłata wszystkich należności po upływie miesięcznego terminu pozostaje bez wpływu na możliwość wypowiedzenia bądź skuteczność wypowiedzenia już dokonanego.

Zła sytuacja majątkowa dłużnika, która nie pozwala na uregulowanie zaległości, nie zwalnia jednak dłużnika od odpowiedzialności.

Pozostałe przyczyny wypowiedzenia umowy najmu przez wynajmującego:

1) jeżeli lokator pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym

korzystanie z innych lokali,

2) jeżeli lokator wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela, lub

3) jeżeli lokator używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku.

Ponadto właściciel lokalu może wypowiedzieć stosunek najmu z zachowaniem:

1) sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, z powodu niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy;

2) miesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, osobie, której przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, a lokator może używać tego lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego.

Przepisy ustawy pozwalają także właścicielowi na wypowiedzenie stosunku prawnego, jeśli on lub jego pełnoletni zstępny, wstępny lub osoba, wobec której na właścicielu ciąży obowiązek alimentacyjny, mają zamieszkać w zajmowanym przez lokatora lokalu. Nie później niż na pół roku naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, o ile zamierza zamieszkać w należącym do niego lokalu, jeżeli lokatorowi przysługuje tytuł do lokalu, w którym może zamieszkać w warunkach takich, jakby otrzymał lokal zamienny, lub jeżeli właściciel dostarczy mu lokal zamienny.

Jeśli właściciel nie dostarcza lokatorowi lokalu zamiennego i lokatorowi nie przysługuje prawo do lokalu, w którym może zamieszkać w warunkach takich, jakby otrzymał lokal zamienny, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny nie później niż na 3 lata naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

Wypowiedzenie musi nastąpić na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Niezachowanie formy pisemnej powoduje nieważność, a niewskazanie przyczyny powoduje, że wypowiedzenie jest nieistniejące. Przyczyna wypowiedzenia powinna być określona w sposób precyzyjny i jasny, tak aby lokator mógł się zorientować, z jakiego powodu właściciel chce zakończyć łączący ich stosunek prawny. Podanie jedynie podstawy prawnej nie jest wystarczające, należy przyczynę tę uszczegółowić.

Ograniczenia wynikające z ustawy nie dotyczą rozwiązania za porozumieniem stron umowy

o odpłatne używanie lokalu ani wypowiedzenia takiej umowy przez lokatora. Prawo lokatora do wypowiedzenia umowy uzależnione są od okresu, na który umowa najmu została zawarta, oraz od treści umowy.

Jeżeli została zawarta umowa na czas oznaczony, najemca może wypowiedzieć ją jedynie w wypadkach określonych w umowie (art. 673 § 3 KC). Innymi słowy, umowa powinna wskazywać zdarzenia, których zaistnienie będzie uprawniało do złożenia oświadczenia woli o wypowiedzeniu. W braku wskazania w umowie takich zdarzeń umowa będzie wiązać najemcę aż do upływu umówionego terminu.

Natomiast w przypadku umów zawartych na czas nieoznaczony, gdy czynsz jest płacony miesięcznie, najemca może wypowiedzieć najem najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego (art. 688 KC). Jest to norma jednostronnie bezwzględnie obowiązująca, co oznacza, że strony w umowie nie mogą określić dla najemcy krótszego terminu wypowiedzenia. Z kolei jeżeli czynsz jest płacony w krótszych odstępach czasu, najemca może wypowiedzieć najem na trzy dni naprzód; gdy najem jest dzienny – na jeden dzień naprzód. Jeżeli czynsz jest płacony w dłuższych odstępach czasu niż miesiąc, najem można wypowiedzieć najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego (art. 673 § 2 KC).

Kodeks cywilny określa również sytuacje, w których to najemca jest uprawniony do wypowiedzenia umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia - gdy wady lokalu zagrażają bezpieczeństwu i zdrowiu najemcy lub jego domowników, a także gdy w chwili wydania najemcy lokal miał wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie, albo jeśli powstały one w późniejszym terminie, a wynajmujący mimo zawiadomienia nie usunął ich w odpowiednim czasie lub też ich usunięcie jest niemożliwe.

Najem okazjonalny

Umowę najmu okazjonalnego może zawrzeć osoba fizyczna będąca właścicielem lokalu, która nie może prowadzić działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali.

Umowa najmu okazjonalnego zawierana jest na czas oznaczony nie dłuższy niż 10 lat i wymaga dochowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Głównym celem umowy najmu okazjonalnego jest maksymalnie sprawne i skuteczne doprowadzenie do opróżnienia lokalu w sytuacji, gdy najemca utraci tytuł prawny do władania nim (uproszczona procedura egzekucji).

Do umowy najmu okazjonalnego lokalu załącza się w szczególności:

- 1) oświadczenie najemcy w formie aktu notarialnego, w którym najemca poddał się egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego lokalu w terminie wskazanym w żądaniu właściciela lokalu do opróżnienia lokalu sporządzanym w przypadku gdy po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy najmu okazjonalnego lokalu, najemca dobrowolnie nie opróżnił lokalu,
- 2) wskazanie przez najemcę innego lokalu, w którym będzie mógł zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu;
- 3) oświadczenie właściciela lokalu lub osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu, o którym mowa w pkt 2, o wyrażeniu zgody na zamieszkanie najemcy i osób z nim zamieszkujących w lokalu wskazanym w oświadczeniu; na żądanie wynajmującego załącza się oświadczenie z podpisem notarialnie poświadczonym.

Właściciel może uzależnić zawarcie umowy najmu okazjonalnego od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu okazjonalnego lokalu przysługujących właścicielowi w dniu opróżnienia lokalu oraz ewentualnych kosztów egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu. Kaucja nie może przekraczać sześciokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu okazjonalnego lokalu.

Właściciel zgłasza zawarcie umowy najmu okazjonalnego lokalu naczelnikowi urzędu skarbowego właściwemu ze względu na miejsce zamieszkania właściciela w terminie 14 dni od

dnia rozpoczęcia najmu. Jeżeli właściciel nie dopełni tego obowiązku, nie będzie mógł skorzystać z dobrodziejstw umowy najmu okazjonalnego - podwyższania czynszu wyłącznie na warunkach określonych w umowie, dochodzenia opróżnienia lokalu w drodze postępowania egzekucyjnego na podstawie aktu notarialnego o poddaniu się przez najemcę egzekucji.

Otóż strony mogą uzgodnić w umowie najmu lokalu okazjonalnego zasady podwyższania czynszu najmu, a więc nie mają zastosowania sformalizowane wymagania w zakresie podwyższania czynszu wskazane w ustawie o ochronie praw lokatorów. Umowa najmu okazjonalnego powinna wskazywać tryb dokonywania podwyżek czynszu najmu. Niewystarczające jest samo tylko postanowienie, że czynsz może być podwyższany.

Umowa najmu okazjonalnego lokalu wygasa po upływie czasu, na jaki była zawarta, lub ulega rozwiązaniu po upływie okresu wypowiedzenia tej umowy. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu w wypadkach określonych w umowie oraz w przypadkach wskazanych w art. 11 ust. 2 pkt 1-3 ustawy o ochronie praw lokatorów (najemca pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem, najemca jest w zwłoce co najmniej za 3 pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku najmu i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody wynajmującego).

Z kolei najemca może wypowiedzieć umowę najmu w wypadkach określonych w umowie, a także najemca jest uprawniony do wypowiedzenia umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia - gdy wady lokalu zagrażają bezpieczeństwu i zdrowiu najemcy lub jego domowników, a także gdy w chwili wydania najemcy lokal miał wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie, albo jeśli powstały one w późniejszym terminie, a wynajmujący mimo zawiadomienia nie usunął ich w odpowiednim czasie lub też ich usunięcie jest niemożliwe.

Jeżeli najemca dobrowolnie nie opróżnił lokalu, właściciel doręcza najemcy żądanie opróżnienia lokalu, sporządzone na piśmie opatrzonym urzędowo poświadczonym podpisem właściciela.

Żądanie opróżnienia lokalu zawiera w szczególności:

- 1) oznaczenie właściciela oraz najemcy, którego żądanie dotyczy;
- 2) wskazanie umowy najmu okazjonalnego lokalu i przyczynę ustania stosunku z niej wynikającego;

3) termin, nie krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia żądania najemcy, w którym najemca i osoby z nim zamieszkujące mają opróżnić lokal.

Dzięki poddaniu się egzekucji w akcie notarialnym wynajmujący nie musi wytaczać przeciwko najemcy powództwa o nakazanie opróżnienia lokalu. Jeśli najemca nie opuszcza lokalu pomimo otrzymania wezwania do jego opróżnienia, właściciel składa do sądu wnioski o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu. Do wniosku załącza się:

- 1) żądanie opróżnienia lokalu wraz z dowodem jego doręczenia najemcy albo dowodem wysłania go przesyłką poleconą;
- 2) dokument potwierdzający przysługujący właścicielowi tytuł prawny do lokalu, którego opróżnienia dotyczy żądanie właściciela;
- 3) potwierdzenie zgłoszenia zawarcie umowy najmu okazjonalnego lokalu naczelnikowi urzędu skarbowego.

Akt notarialny zaopatrzony w klauzulę wykonalności jest podstawą do przeprowadzenia przez komornika egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu przez najemcę i osoby zamieszkujące w lokalu wraz z nim oraz wydania lokalu wynajmującemu.

Najem instytucjonalny

Najem instytucjonalny jest analogicznym rozwiązaniem do najmu okazjonalnego, z tym że wynajmującym w przypadku najmu instytucjonalnego może być każdy podmiot prowadzący działalność gospodarczą w zakresie wynajmowania lokali (w przypadku najmu okazjonalnego wynajmującym może być tylko osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali). Ponadto, umowa najmu instytucjonalnego zawierana jest na czas oznaczony, ale jego górna granica nie została określona, jak w przypadku najmu okazjonalnego (maksymalnie 10 lat).

Przy umowie najmu instytucjonalnego nie ma wymogu wskazywania innego lokalu, w którym najemca mógłby zamieszkać, a tym samym dołączenia do umowy najmu oświadczenia właściciela innej nieruchomości o wyrażeniu zgody na zamieszkanie w jego lokalu przez najemcę.

Do umowy najmu instytucjonalnego lokalu załącza się jedynie oświadczenie najemcy w formie aktu notarialnego, w którym najemca poddał się egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie umowy najmu instytucjonalnego lokalu w terminie wskazanym w żądaniu wynajmującego kierowanym do najemcy, jeżeli ten po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy dobrowolnie nie opróżnił lokalu, oraz przyjął do wiadomości, że w razie konieczności wykonania powyższego zobowiązania prawo do lokalu socjalnego ani pomieszczenia tymczasowego nie przysługuje.

W przypadku najmu instytucjonalnego kaucja nie może przekraczać sześciokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu okazjonalnego lokalu. Podlega zwrotowi w terminie miesiąca po opróżnieniu lokalu i rozliczeniu wzajemnych obowiązków z tytułu najmu lokalu.

Umowa najmu instytucjonalnego lokalu oraz zmiany tej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Zasady wypowiedzenia umowy obowiązują te same, co w przypadku najmu okazjonalnego.

Drogi Czytelniku, pamiętaj że swój problem prawny możesz skonsultować z prawnikiem (adwokatem/ radcą prawnym) lub doradcą obywatelskim w punkcie nieodpłatnej pomocy prawnej lub w punkcie nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego. Szczegółowe informacje na temat lokalizacji tych punktów i sposobów udzielania pomocy znajdują się na stronie internetowej:

www.poradyprawne-taurus.pl

Każda osoba, która chciałaby skorzystać z nieodpłatnej pomocy prawnej lub nieodpłatnej porady obywatelskiej może zgłosić zapotrzebowanie mailowo: npp@um.poznan.pl lub dzwoniąc pod nr 616 463 344 - od poniedziałku do piątku od 7:30 do 20:00 (dotyczy punktów w Poznaniu).

