

a



FUNDACJA TAURUS

UMOWA

NAJMIU

BIULETYN PRAWNY NUMER 3  
PUNKTU NIEODPŁATNEJ POMOCY  
PRAWNEJ NR 4, 5, 6 I 7 W POZNANIU



Z

Niniejszy biuletyn zawiera informacje na temat tego na co zwracać uwagę przy zawieraniu umowy najmu lokalu (tj. z perspektywy najemcy):

- Określenie stron umowy: Umowa najmu powinna wskazywać kto ją zawiera tj. dane wynajmującego i najemcy – imię, nazwisko, adres zamieszkania oraz nr Pesel.
- Czas trwania umowy najmu: Umowa najmu może być zawarta na czas oznaczony lub nieoznaczony. Czas trwania stosunku najmu ma istotne znaczenie w kontekście ewentualnego wypowiedzenia tejże umowy. Zgodnie z art. 688 kodeksu cywilnego jeżeli czas trwania najmu lokalu nie jest oznaczony, a czynsz jest płacony miesięcznie, najem można wypowiedzieć najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Umów na czas oznaczony co do zasady nie można rozwiązać przed terminem, do którego umowa ma obowiązywać, chyba że strony umowy w treści umowy same określiły zasady rozwiązania umowy najmu na czas oznaczony. Należy zwrócić uwagę czy w takim przypadku umowa przewiduje możliwość rozwiązania najmu wyłącznie przez właściciela (wynajmującego) czy również takie uprawnienie jest dopuszczalne po stronie najemcy.
- Wysokość opłat: na opłaty przy umowie najmu lokalu składa się czynsz dla właściciela oraz inne opłaty eksploatacyjne tzw. opłaty za media (woda, prąd, gaz, śmieci, ogrzewanie i inne). Ważne jest aby umowa precyzyjnie określała wysokość tych opłat, ewentualnie sposób ich naliczania i rozliczania, a także

termin i sposób płatności. Umowa powinna rozstrzygać kwestię rozliczeń nadpłat za media, które rozliczane są okresowo (np. ogrzewanie czy woda).

- Kaucja: Wynajmujący zwykle pobiera kaucję zwrotną w chwili podpisywania umowy najmu, która powinna podlegać zwrotowi po rozwiązaniu stosunku najmu. Wysokość kaucji powinna być wprost podana w treści umowy. Konieczne jest również wskazanie, że kaucja została wpłacona przez najemcę (ewentualnie właściciel powinien wystawić pokwitowanie). Warto by umowa wskazywała zasady i termin zwrotu kaucji.
- Stan i wyposażenie lokalu: Opis wyposażenia lokalu bardzo często znajduje się w treści umowy najmu. Zwykle dotyczy on sprzętów RTV i AGD oraz mebli, które wynajmujący pozostawia do dyspozycji najemcy. Wyposażenie może być również wymienione w protokole zdawczo – odbiorczym, który stanowi załącznik do umowy.
- Stan liczników: W treści umowy (lub w załączonym do niej protokole zdawczo – odbiorczym lokalu) powinien być spisany stan liczników w dniu rozpoczęcia umowy najmu, na potrzeby rozliczenia mediów.

W razie gdyby jakieś zapisy umowy najmu wzbudzały wątpliwości przyszłego najemcy rekomendujemy by przed złożeniem podpisu na umowie skonsultować jej treść z prawnikiem.