

## Wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego



Wypowiedzenie umowy najmu pozwala na zakończenie najmu mieszkania.

Są różne powody, dla których zarówno najemca jak i wynajmujący chcą zakończyć umowę najmu mieszkania, np. zmiana miejsca pracy lub nauki najemcy, zbyt wysokie koszty najmu albo też wynajmujący chce korzystać z nieruchomości w inny sposób czy też podjął decyzję o jej sprzedaży.

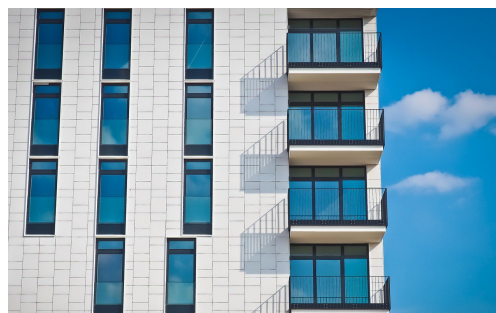


Możliwość i okres wypowiedzenia umowy najmu mieszkania może być przewidziany w treści umowy najmu, jest również uregulowany w przepisach prawa powszechnie obowiązującego.

## Wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego



Jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, strony mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie.



Jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w przepisach ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.

## Wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego



Nie później niż na miesiąc naprzód,  
na koniec miesiąca  
kalendarzowego, właściciel może  
wypowiedzieć stosunek prawny,  
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, lub

## Wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego



- jest w zwłoce z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od właściciela, pobieranych przez właściciela w przypadkach, gdy lokator nie zawarł umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub 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, lub
- wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub
- 



## Wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego



jego część bez wymaganej  
pisemnej zgody właściciela, lub

- używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku, z zastrzeżeniem art. 10 ust. 4.

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, w  
następujących przypadkach, jeżeli:

- lokatorowi przysługuje tytuł do lokalu, w którym może zamieszkać w warunkach takich, jakby otrzymał lokal zamienny,

## Wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego



- właściciel dostarczy mu lokal zamienny. W lokalu zamiennym wysokość czynszu i opłat, z

wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, musi uwzględniać stosunek powierzchni i wyposażenia lokalu zamiennego do lokalu zwalnianego.

Nie później niż na 3 lata naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny lokatorowi, o ile zamierza zamieszkać w należącym do niego lokalu a nie dostarcza mu lokalu zamiennego.

Właściciel lokalu może wypowiedzieć umowę z

## Wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego



zachowaniem sześciomiesięcznego  
terminu wypowiedzenia, jeśli  
najemca nie zamieszkiwał w lokalu  
przez ponad 12 miesięcy.