

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.

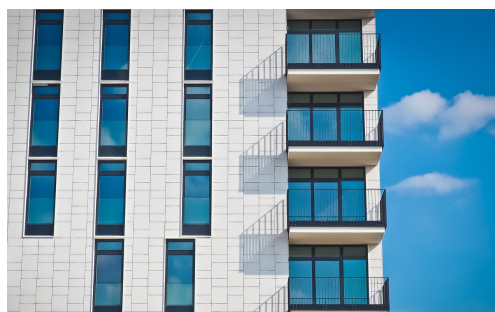


Możliwość i okres wypowiedzenia umowy najmu mieszkania może być przewidziany w treści umowy najmu, jest również uregulowany w przepisach prawa powszechnie obowiązującego.

Wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego



Jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie. Możliwość wypowiedzenia umowy zależy od zapisów zawartych w samej umowie najmu.



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 jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela, lub



Wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego



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

Wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego



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