

PRZEWODNIK NAJEM

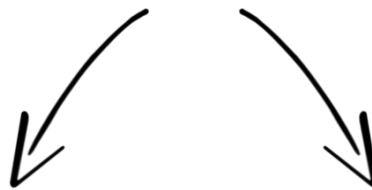
Marzec
2022

Najem mieszkania w Polsce może przebiegać bez żadnych zakłóceń. Warto jednak znać podstawowe zasady dotyczące najmu, w tym w szczególności zawierania umów najmu.

1. Jak znaleźć mieszkanie...`

Rynek najmu mieszkań w Polsce jest naprawdę dobrze rozwinięty. Bardzo łatwo jest znaleźć ciekawe ogłoszenia w Internecie czy w prasie. Oferty publikowane są albo przez właścicieli nieruchomości albo przez pośredników – agencje nieruchomości.

Jak znaleźć mieszkanie?



bez pośredników

korzystając z agencji obrotu
nieruchomościami

Jeśli korzystasz z usług agencji obrotu nieruchomości, musisz liczyć się z obowiązkiem uiszczania opłaty – tzw. prowizji. Jej wysokość oczywiście zależy od kilku czynników (miasto lub region Polski, wielkość agencji, oferowane usługi itp.), ale najczęściej przy umowach najmu prowizja jest równa wartości jednomiesięcznego czynszu.

UWAGA !

Należy zauważyć, że często mimo zapłaty prowizji agencja nieruchomości nie działa w interesie najemcy, ale właściciela, który zlecił pośrednictwo w znalezieniu osoby chcącej wynająć mieszkanie.

Dlatego warto pamiętać, że można również zlecić pośrednikowi w obrocie nieruchomościami znalezienie mieszkania. Takie rozwiązanie oczywiście generuje dodatkowe koszty, ale może być korzystne zwłaszcza dla obcokrajowca, który nie mówi po polsku. Jednak zawsze należy dokładnie sprawdzić warunki współpracy proponowane przez agencję oraz w szczególności wysokość jej wynagrodzenia.

Oczywiście przed zawarciem umowy najmu mieszkania, koniecznie trzeba je **obejrzeć**.

Co do zasady wizyta w lokalu będącym przedmiotem najmu jest **bezpłatna**.

Wszelkie roszczenia właściciela lub agenta dotyczące opłacenia kosztów wizyty lub dojazdu do mieszkania są bezpodstawne i nie należy się na nie godzić (ani w rozmowie ani w umowie). Nie są one bowiem standardem w warunkach polskich.

Pamiętaj !

Nie musisz płacić czynszu ani kaucji, dopóki nie zobaczysz mieszkania i nie podpiszesz umowy.

Znalazłeś idealne mieszkanie i zamierzasz podpisać umowę najmu?

Przed podjęciem zobowiązania i podpisaniem umowy trzeba sprawdzić jej podstawowe postanowienia. Dokładna weryfikacja umowy uchroni przed trudnościami, jakie mogą się pojawić po jej podpisaniu.

2. Umowa

Umowa najmu to umowa, na mocy której jedna ze stron (zwana wynajmującym) zobowiązuje się, za wynagrodzeniem (czynsz), który druga strona (zwana najemcą) zobowiązuje się zapłacić, zapewnić tej drugiej na czas oznaczony lub czas nieoznaczony, korzystanie z rzeczy ruchomej lub nieruchomości¹.

Rzeczą nieruchomą w naszym przypadku jest mieszkanie, dom, inny lokal mieszkalny.

Krótko mówiąc, umowa najmu jest niezbędna, ponieważ określa prawa i obowiązki wynajmującego i najemcy.

W sprawach nieuregulowanych umową najmu zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego².

Ponadto, jeżeli wynajmowany lokal jest wykorzystywany przez najemcę do celów mieszkalnych, zawarta umowa najmu musi być zgodna z zasadami określonymi w ustawie o ochronie praw lokatorów.

Strony mogą jednak przewidzieć zawarcie w umowie innych klauzul, o ile nie są one mniej korzystne niż określone w przepisach prawa. Biorąc pod uwagę fakt, że bardzo często wynajmujący narzuca swoje warunki, ważne jest podjęcie pewnych środków ostrożności przed podpisaniem umowy.

Przed podpisaniem umowy...

należy najpierw sprawdzić, czy osoba podpisująca jest upoważniona do wynajęcia lokalu. Innymi słowy: należy upewnić się, że wynajmujący jest rzeczywiście właścicielem. Aby to udowodnić, musi przedstawić akt własności (najczęściej umowę

¹ Zgodnie z art. 659 i nast. Kodeksu Cywilnego

² Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, zasobie nieruchomości gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego

sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego) lub wypis z księgi wieczystej. Czasami wynajmującym jest pełnomocnik właściciela – wówczas musimy starannie sprawdzić pełnomocnictwo.

Forma umowy

Zgodnie z przepisami, umowa najmu nieruchomości lub lokalu niekoniecznie musi mieć formę pisemną, chyba że umowa jest zawarta na okres dłuższy niż rok (w tym przypadku w braku umowy pisemnej, umowę uważa się za zawartą na czas nieokreślony).

W praktyce jednak stanowczo zalecane jest zawarcie umowy w formie pisemnej, co leży w interesie zarówno właściciela, jak i najemcy. Pozwala to na klarowne określenie warunków najmu.

Treść umowy

Co do zasady w umowie wystarczy określić przedmiot najmu, czynsz i czas trwania umowy.

W praktyce jednak umowa najmu powinna zawierać także:

- **opis przedmiotu najmu** (mieszkania, domu)

W praktyce są to: lokalizacja przedmiotu najmu – dokładny adres, rodzaj lokalu mieszkalnego, stan prawny budynku, powierzchnia mieszkalna, liczba pokoi, wraz z łazienką i wc, opis sprzętu i wyposażenia (jeśli mieszkanie/dom są wynajmowane jako umeblowane);

- **dane kontaktowe wynajmującego i najemcy**

Oczywiste jest, że strony zawierające umowę muszą być wyraźnie w niej określone. Należy podać jak najpełniejsze dane umożliwiające skuteczny kontakt (nie tylko adres, ale także numer telefonu i np. adres e-mail);

- **data wejścia w życie umowy najmu i czas jej trwania**

- **wysokość i sposób płatności czynszu oraz terminy płatności**

- **koszty mediów i inne opłaty dodatkowe**

Należy wziąć pod uwagę wszystkie koszty, w tym opłaty dodatkowe: woda, gaz i prąd, internet, telefon i telewizja, wywóz śmieci, koszty utrzymania nieruchomości, ochrona, sprząatanie itp.

- **wysokość i sposób wpłaty kaucji oraz warunki jej zwrotu**

Uwaga!

Standardem jest, że właściciel chce mieć pewność, że jego mieszkanie nie zostanie zniszczone i prosi o wpłatę kaucji, która zostanie zwrócona po zakończeniu najmu.

- **informację o obowiązku utrzymania mieszkania w stanie zdatnym do użytkowania**

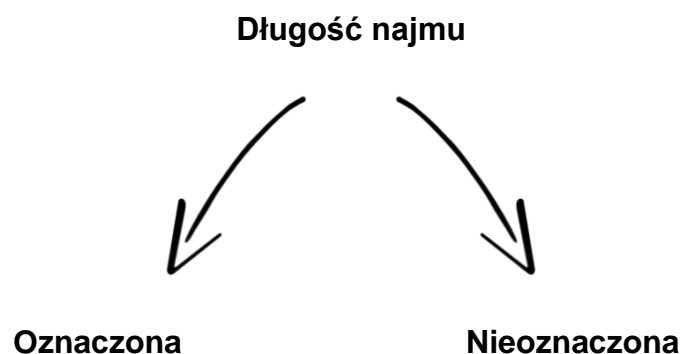
Poniżej opisujemy najważniejsze pytania dotyczące poszczególnych elementów standardowej umowy.

Umowa typowa – obowiązujący model umowy?

Polskie prawo nie przewiduje żadnej standardowej umowy najmu (wzoru), ale na wielu stronach internetowych znaleźć można darmowe szablony. Trzeba jednak uważać, ponieważ często wzory te są niezgodne z przepisami prawa lub niekorzystne dla najemcy.

3. Długość najmu

Umowa najmu może być zawarta na czas określony (na określoną liczbę miesięcy lub lat lub do określonej daty) lub na czas nieokreślony.



Kwestia czasu, na jaki zostaje zawarta umowa jedynie pozornie wydaje się bardzo prosta: jeśli szukasz mieszkania na określony czas, to zawierasz umowę na czas określony; jeśli nie jesteś pewien, jak długo będzie ona trwała, podpisujesz umowę na czas nieokreślony. **Nic bardziej mylnego!**

Czas trwania umowy jest kluczowy dla możliwości jej rozwiązania!

W obu przypadkach (umowy zawartej na czas oznaczony i na czas nieoznaczony) najem może zostać zakończony.

Aby rozwiązać umowę zawartą na czas nieoznaczony najemca musi zachować odpowiedni okres wypowiedzenia, przez który cały czas płaci czynsz (okres pomiędzy zgłoszeniem woli rozwiązania umowy a jej wygaśnięciem).

UWAGA !

Wypowiedzenie przez najemcę umowy zawartej na czas oznaczony jest jednak możliwe tylko wtedy, gdy strony wyraźnie przewidziały taką możliwość w umowie. W przeciwnym razie umowa wygasa dopiero po upływie określonego w umowie okresu.

4. Czynsz, świadczenia dodatkowe i ich sposób płatności

Umowa najmu musi określać wysokość opłaty za korzystanie z lokalu, czyli **czynsz**.

Jeśli wynajmujesz od właściciela „prywatnego”, czynsz może być przez niego dowolnie ustalany, prawo nie przewiduje żadnych limitów.

Oczywiście konieczne jest określenie w umowie również **innych opłat**, które musi ponieść najemca (prąd, gaz, woda, wywóz śmieci, telewizja kablowa, telefon, internet itp.) oraz określenie **terminów ich uiszczenia**.

Umowa może przewidywać, że opłaty te będą płatne dopiero po przedstawieniu faktur i rachunków przez wynajmującego.

Sposoby płatności

Co do zasady czynsz jest płatny miesięcznie. Możliwe jest jednak określenie częstotliwości płatności innej niż miesięczna.

Strony mogą dowolnie określić sposób płatności czynszu, jednak zaleca się płatność przelewem na konto wynajmującego w celu posiadania potwierdzenia (dowodu) płatności. Jeśli płacisz **gotówką** – poproś koniecznie o **pokwitowanie**.

Podwyżki czynszu

Wynajmujący może podwyższyć czynsz lub inne opłaty w trakcie trwania najmu, składając najemcy **oświadczenie o wypowiedzeniu dotychczasowego czynszu** najpóźniej do końca miesiąca kalendarzowego z zachowaniem okresów wypowiedzenia.

Okres wypowiedzenia podwyższenia czynszu wynosi trzy miesiące, ale strony mogą ustalić dłuższy (ale nie krótszy!) okres.

Takie oświadczenie właściciela musi mieć formę pisemną pod rygorem nieważności.

Możliwość podwyższenia czynszu lub innych opłat (poza opłatami niezależnymi od wynajmującego, np. za prąd) jest dopuszczalna najwyżej raz na 6 miesięcy.

Podwyżka czynszu nie może być dowolna – musi mieścić się w granicach określonych prawem: musi zapewnić, że wynajmujący pokryje koszty utrzymania mieszkania, a także adekwatny zysk.

Najemca, który nie zgadza się z podwyżką, może zwrócić się do sądu w terminie **dwóch miesięcy** od ogłoszenia podwyżki o rozstrzygnięcie sporu.

Prawo przewiduje dość skomplikowane reguły w tym zakresie, dlatego w przypadku podwyżki czynszu warto zapoznać się z obowiązującymi przepisami i zgłosić po pomoc do profesjonalisty.

5. Kaucja

Wynajmujący może zażądać od najemcy wpłaty kaucji. Jest to określona kwota pieniędzy, które wynajmujący przechowuje w celu zabezpieczenia **wszelkich swoich roszczeń** wynikających z najmu lokalu.

Wysokość kaucji

Umowa najmu może zostać zawarta **pod warunkiem wpłaty kaucji** przez najemcę. Jej wysokość musi być określona klauzulą umowną. Strony mogą wskazać konkretną sumę lub sposób jej obliczenia.

Wysokość kaucji nie może jednak przekroczyć **dwunastokrotności** miesięcznego czynszu najmu obowiązującego w dniu zawarcia umowy.

Zwrot kaucji

Wynajmujący zobowiązany jest do zwrotu kaucji najemcy **w ciągu miesiąca** po opuszczeniu lokalu.

Zwrócona kaucja musi co do zasady być zwaloryzowana. Najemca ma prawo do otrzymania zwrotu w wysokości równej iloczynowi miesięcznego czynszu najmu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji oraz liczby czynszów przyjętych jako kaucja. Zwracana kwota nie może być jednak mniejsza niż kaucja faktycznie wpłacona.

Należy zauważyć, że kaucja stanowi zabezpieczenie. Wynajmujący może dokonać potrącenia i odliczyć z kaucji np. niezapłacony czynsz lub koszty niezbędnych napraw.

Przykłady

1.

*W umowie najmu zawartej w 2017 roku strony ustaliły, że najemca musi wpłacić kaucję w wysokości sześciokrotności miesięcznego czynszu. Czynsz najmu wynosił **1000 zł**. Najemca zapłacił więc **6 tys. zł**.*

*W 2019 roku najemca płaci czynsz w wysokości **1100 zł**. Po rozwiązaniu umowy najemca opuszcza lokal w dniu 31.03.2019 r.*

*Wynajmujący musi zwrócić najemcy kwotę odpowiadającą sześciokrotności aktualnego miesięcznego czynszu, czyli sumę **6600 zł** – do 30 kwietnia 2019 r.*

2.

*W umowie najmu zawartej w 2017 roku strony ustaliły, że najemca musi wpłacić kaucję w wysokości **4000 zł**. Miesięczny czynsz wynosił 1000 zł.*

W 2019 roku najemca płaci czynsz w wysokości 1100 zł. Po rozwiązaniu umowy najemca opuszcza lokal w dniu 31.05.2019 r.

*Wynajmujący musi zwrócić najemcy kwotę równą czterokrotności aktualnego miesięcznego czynszu (nawet jeśli wysokość kaucji została określona jako określona), czyli **4400 zł** – do 30.06.2019.*

3.

*W umowie najmu zawartej w 2017 roku strony ustaliły, że najemca musi wpłacić kaucję w wysokości sześciokrotności miesięcznego czynszu. Czynsz najmu wynosił **1100 zł**. Najemca zapłacił więc **6600 zł**.*

*W 2019 roku czynsz został obniżony, a najemca płaci co miesiąc kwotę **1000 zł**. Po rozwiązaniu umowy najemca opuszcza lokal w dniu 31.05.2019 r.*

*Wynajmujący musi zwrócić najemcy kwotę równą sześciokrotności aktualnego miesięcznego czynszu, ale kwota ta nie może być niższa niż kwota zapłacona. Właściciel zwraca zatem kwotę **6600 zł** – do 30 czerwca 2019 r.*

4.

*W umowie najmu zawartej w 2017 roku strony ustaliły, że najemca musi wpłacić kaucję w wysokości sześciokrotności miesięcznego czynszu. Czynsz najmu wynosił **1000 zł**. Najemca zapłacił więc **6 tys. zł**.*

*W 2019 roku najemca płaci czynsz w wysokości **1100 zł**. Po rozwiązaniu umowy najemca opuszcza lokal w dniu 31.03.2019r.*

W lutym i marcu 2019 najemca nie zapłacił czynszu.

*Wynajmujący musi zwrócić najemcy kwotę równą sześciokrotności aktualnego miesięcznego czynszu (tj. suma 6600 zł) pomniejszoną o wartość dwóch niezapłaconych czynszów, czyli sumę **4400 zł** – do 30 kwietnia 2019 r.*

6. Zwrot lokalu (protokół zadwczno-odbiorczy)

Przy przekazaniu lokalu bardzo ważne jest sporządzenie **protokołu zdawczo-odbiorczego** opisującego stan techniczny lokalu oraz wyposażenie udostępnione najemcy (ściany, okna i drzwi, podłoga, stan łazienki i toalety).

Protokół taki opisywać powinien stan techniczny lokalu (każdy pokój, kuchnia, łazienka, toaleta) oraz wyposażenie udostępnione najemcy (pralka, kuchenka, lodówka, meble itp.).

W trakcie odbioru mieszkania warto sprawdzić dokładnie stan mieszkania i wyposażenia, a następnie natychmiast wskazać wszelkie uszkodzenia, aby uniknąć odpowiedzialności za nie po zakończeniu najmu.

Taki protokół umożliwi sprawdzenie i porównanie stanu mieszkania przy zakończeniu umowy najmu.

W protokole strony mogą również uzgodnić zobowiązanie właściciela do dokonania niezbędnych napraw lub adaptacji.

Dobrym pomysłem jest także zrobienie **kilku zdjęć** początkowego stanu mieszkania przed wprowadzeniem się do niego.

7. Stan lokalu w trakcie trwania umowy najmu

Jeżeli strony nie ustaliły inaczej, w okresie najmu najemca odpowiada za stan lokalu, a wynajmujący m.in. za stan instalacji w ścianach i związanych z budynkiem (instalacje wodno-kanalizacyjne, elektryczne, c.o), wyposażenie oraz czystość i porządek w częściach wspólnych budynku (schody, korytarze, drzwi). Wynajmujący ma również obowiązek wymiany pieców, ram okiennych i drzwiowych, podłóg, jeśli ich naprawa nie jest możliwa.

Najemca zaś zobowiązany jest do naprawy i konserwacji w szczególności:

- podłóg,
- okien i drzwi,
- grzejników, kranów, gniazdek itp.;
- ścian.

Po zakończeniu najmu najemca zobowiązany jest do przeprowadzenia renowacji lokalu w celu przywrócenia go do stanu z początku najmu – czyli stanu, który został opisany w protokole sporządzonym przy przekazaniu lokalu. Dlatego protokół ma tak duże znaczenie praktyczne.

UWAGA!

Najemca nie odpowiada za normalne zużycie lokalu i wyposażenia.

8. Rozwiązania umowy

Rozwiązanie przez najemcę

Jak już wskazano, w celu rozwiązania umowy zawartej na czas nieoznaczony najemca musi zachować odpowiedni **okres wypowiedzenia**.

Rozwiązanie przez najemcę umowy zawartej na czas oznaczony jest natomiast możliwe tylko wtedy, gdy **strony wyraźnie przewidziały taką możliwość w umowie i określiły konkretne przypadki**, w których rozwiązanie jest możliwe. W przeciwnym razie umowa zakończy się dopiero z upływem określonego w niej czasu (ale są wyjątki...).

Rozwiązanie umowy za wypowiedzeniem

Co do zasady, jeżeli czas najmu nie jest oznaczony, a czynsz jest płatny miesięcznie, umowa może zostać rozwiązana nie później niż z trzymiesięcznym wyprzedzeniem, na koniec miesiąca kalendarzowego.

Rozwiązanie umowy bez wypowiedzenia

Wyjątek stanowi rozwiązanie umowy bez wypowiedzenia – bez zachowania wymaganych terminów. Najemca może to zrobić, gdy wady wynajmowanego lokalu mogą zagrażać zdrowiu najemcy lub osób, które z nim mieszkają lub jego pracowników, mimo że wiedziałby o tych wadach w momencie zawarcia umowy.

Rozwiązanie umowy przez wynajmującego

Ustawa o ochronie praw lokatorów ma na celu wspieranie nieskrępowanego najmu. W takim przypadku właściciel może wypowiedzieć umowę najmu lokalu mieszkalnego zawartą na czas określony oraz na czas nieokreślony tylko w szczególnych sytuacjach wymienionych w ustawie.

Dotychczas obowiązujące przepisy przewidują , że właściciel ma prawo wypowiedzieć umowę najpóźniej z miesięcznym wyprzedzeniem, na koniec miesiąca kalendarzowego w szczególności, gdy:

- najemca korzysta z lokalu w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem (np. niszczy lokal, zakłóca spokój innych mieszkańców budynku), mimo otrzymania pisemnego upomnienia,
- najemca nie płaci czynszu za więcej niż trzy okresy , pomimo otrzymania pisemnego ostrzeżenia o zamiarze wypowiedzenia umowy z dodatkowym miesięcznym terminem płatności,
- najemca wynajął lub podnajął lokal innej osobie bez pisemnej zgody wynajmującego,
- lokator mieszka w lokalu, który wymaga remontu lub rozbiórki.

We wszystkich tych przypadkach wynajmujący zobowiązany jest do zachowania **miesięcznego okresu wypowiedzenia**. Wypowiedzenie umowy najmu musi mieć **formę pisemną** pod rygorem nieważności i musi zawierać przyczynę wypowiedzenia.

Z pewnością te przepisy ulegną zmianie w związku z sytuacją **napływu uchodźców**.

12 marca 2022 roku w dzienniku urzędowym opublikowana została ustawa „o pomocy obywatelom Ukrainy w związku z konfliktem zbrojnym na terytorium tego państwa.”

W chwili obecnej prace zmierzają do zabezpieczenia prawa właścicieli mieszkań i domów, goszczących pod swoim dachem uchodźców wojennych.

9. Najem okazjonalny

W obecnie obowiązującym na dzień 14 marca 2022 roku stanie prawnym, taką umowę można zawrzeć, jeżeli:

- wynajmujący jest osobą fizyczną oraz
- nie prowadzi działalności handlowej w ramach najmu
- okres najmu jest oznaczony i nie przekracza 10 lat.

Do umowy najemca dołącza oświadczenie w formie **aktu notarialnego**, zgodnie z którym zobowiązuje się do opuszczenia lokalu po zakończeniu najmu we wskazanym przez wynajmującego terminie.

Biorąc pod uwagę fakt, że prawo chroni najemców przed eksmisją , bez takiej deklaracji dość trudno jest pozbyć najemcy, najem okazjonalny jest więc bardzo korzystną formą dla właściciela.

W tego typu wynajmie wartość kaucji nie może przekroczyć sześciokrotności miesięcznego czynszu najmu obowiązującego w dniu zawarcia umowy.

Specustawa "ukraińska" ma ułatwić zawieranie umów najmu okazjonalnego oraz ułatwiać eksmisję w sytuacji, gdy lokator nie będzie chciał się dobrowolnie wyprowadzić.

Do obywateli Ukrainy wynajmujących okazjonalnie mieszkania nie będzie prawdopodobnie miał zastosowania obowiązek wskazania po stronie wynajmującego innego lokalu, w którym będą oni mogli zamieszkiwać w razie eksmisji.

Pytania? Odpowiedzi!

Najem lokalu umeblowanego czy nieumeblowanego, jaka jest różnica w prawie polskim?

W prawie polskim **nie ma żadnej różnicy** pomiędzy najmem lokalu umeblowanego i nie umeblowanego.

Umowa najmu domu mieszkalnego w porównaniu z umową najmu mieszkania, czy jest różnica w prawie polskim?

W prawie polskim **nie ma żadnej różnicy** pomiędzy najmem domu a mieszkania.

Czy umowa najmu może zabraniać trzymania zwierząt w mieszkaniu?

Tak, właściciel może w umowie zabronić trzymania zwierząt w wynajmowanym lokalu, albo zaakceptować np. psy a odmówić trzymania kotów. Jeśli zamierzacie Państwo trzymać w wynajmowanym mieszkaniu zwierzę – doradzamy zapisanie tego bezpośrednio w umowie najmu celem uniknięcia sporów i wątpliwości

Uwaga!

Posiadacz zwierzęcia jest odpowiedzialny za szkody, które zwierzę wyrządziło.

Czy umowa jest odnawiana automatycznie?

Nie, co do zasady umowa najmu nie jest odnawiana automatycznie, ale można w jej treści wprowadzić taką zasadę.

Jaka jest minimalna długość umowy najmu?








Prawo polskie **nie przewiduje** ani minimalnej ani maksymalnej długości umowy najmu.

Mieszkanie wybrane?

Umowa przeczytana?

Sprawdź naszą check listę!

CHECKLIST

- 
 Sprawdzić właściciela
- 
 Oznaczyć dane stron umowy
- 
 Ustalić długość najmu
- 
 Określić czynsz i dodatkowe opłaty a także sposób ich płatności
- 
 Określić wysokość kaucji i sposób jej zwrotu
- 
 Ustalić zasady dokonywania napraw
- 
 Podpisać protokół zdawczo-odbiorczy (inventaryzację) i zrobić zdjęcia