



CZĘSTOCHOWSKIE STOWARZYSZENIE ETOH

# INFORMATOR PRAWNY

NR 1

STYCZEŃ

2023

# NR 1

STYCZEŃ 2023

## INFORMATOR PRAWNY

Częstochowskiego | Stowarzyszenia ETOH

PRAWA I OBOWIĄZKI NAJEMCÓW

WYNAJMUJĄCYCH

Zawierając umowę najmu warto wiedzieć, że do umowy najmu mają zastosowanie nie tylko przepisy kodeksu cywilnego ale także zastosowanie ma ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.)

Zgodnie z art. 661 § 1 k.c. najem zawarty na czas dłuższy niż lat dziesięć poczytuje się po upływie tego terminu za zawarty na czas nieoznaczony. W piśmiennictwie wskazuje się, że powołany przepis wprowadza bezwzględnie obowiązującą regułę ograniczenia trwałości umów najmu. Powoduje on m.in. taki skutek, że jeżeli z umowy najmu wynika, iż umowa ta będzie obowiązywała do końca życia określonej osoby, to po upływie 10 lat od nawiązania najmu każda ze stron może wypowiedzieć najem z zachowaniem terminów wypowiedzenia przewidzianych w ustawie. Analogiczna sytuacja ma miejsce w sytuacji, gdy strony uzależniły ustanie najmu od spełnienia się warunku rozwiązującego, który w ciągu 10 lat trwania najmu jeszcze się nie spełnił



## TERMINY UMOWY NAJMU

Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego umowa o odpłatne używanie lokalu może być zawarta na czas

- - oznaczony
- - nieoznaczony.

Umowa o odpłatne używanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub innych jednostek samorządu terytorialnego, z wyjątkiem lokalu związanego ze stosunkiem pracy lub najmu socjalnego lokalu, może być zawarta

- - wyłącznie na czas nieoznaczony,
- - na czas oznaczony tylko wtedy, gdy żąda tego lokator.
- - właściciel nie może uzależnić zawarcia umowy od złożenia przez lokatora żądania zawarcia umowy na czas oznaczony

## KAUACJA



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.

Kaucji nie pobiera się, jeżeli umowa:

- 1) dotyczy najmu lokalu zamiennego lub najmu socjalnego lokalu;

2) jest zawierana w związku z zamianą lokalu, a najemca uzyskał zwrot kaucji bez dokonania jej waloryzacji.

Zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana.

Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.



## OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO

Wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania;

- -istniejących instalacji
- - 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
- -utrzymanie w należywym stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia;
- - dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń,
- -przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym, że najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy;
- - dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy
- - napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody bez armatury i wyposażenia,
- - napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej – z wyjątkiem osprzętu,
- - wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.

## OBOWIĄZKI NAJEMCY

Do obowiązków najemcy należy;

- -opłacanie czynszu

- -utrzymywanie lokalu oraz pomieszczeń, do używania, których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno--sanitarnym
- -przestrzeganie porządku domowego.
- - dbanie i ochrona przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsyków, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku



### **Najemcę obciąża naprawa i konserwacja;**

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



## OBOWIĄZKI NAJEMCY PO ZAKOŃCZENIU UMOWY NAJMU

Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu najemca jest obowiązany;

- -odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw,
- - zwrócić wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, , które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go najemcy.

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. Należne kwoty oblicza się według cen obowiązujących w dniu rozliczenia



## FORMA WYPOWOWIEDZENIA UMOWY NAJMU MIESZKALNEGO

Wypowiedzenie umowy najmu nie może nastąpić w formie ustnej. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.

### TERMIN WYPOWIEDZENIE

- 1) Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego
  - 2) 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.
  - 3) 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 i lokatorowi nie przysługuje prawo do lokalu, o którym mowa w ust. 4.
- II) właściciel lokalu, w którym czynsz jest niższy niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, może wypowiedzieć stosunek najmu:

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

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



CZY STRONY MOGĄ SKRÓCIĆ W UMOWIE TERMIN WYPOWIEDZENIA ?

Mając na uwadze cel, który przyświecał uchwaleniu ustawy, wskazany wprost w jej tytule (ochrona lokatorów), należy przyjąć, iż omawiane przepisy mają charakter semiimperatywny (jednostronnie bezwzględnie obowiązujący).

Oznacza to, że dopuszczalne są umowne odstępstwa na korzyść lokatora ( np. wydłużenie terminów wypowiedzenia lub wykluczenie określonych podstaw ustawowych ), natomiast postanowienia umów mniej korzystne ( np. dopuszczające wypowiedzenie bez określonego powodu lub z innych przyczyn niż wskazane w ustawie, względnie skracające ustawowe terminy wypowiedzenia ) są z mocy prawa nieważne ( art. 58 § 1 i 3 kc ).

Przykład. Jan Kowalski przewidział możliwość wypowiedzenia umowy bez żadnego powodu. Takie postanowienie, w zakresie uprawnienia wynajmującego, jest **nieważne**.



JAKIE PRZYCZYNY UZASADNIAJĄ WYPOWIEDZENIE UMOWY NAJMU ?

**Umowa najmu można wypowiedzieć, jeżeli;**

1) 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

2) jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, 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

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

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



Jak odzyskać lokal mieszkalny po zakończeniu umowy najmu?

Przed wszystkim najemca powinien zostać wezwany do uiszczenia kwoty zadłużenia przekraczającego trzymiesięczne zadłużenie i bieżącego uiszczenia czynszu i innych opłat, przy czym wezwanie to winno wskazywać termin miesięczny do uiszczenia zaległości, a nadto wskazywać rygor braku zapłaty w postaci wypowiedzenia umowy.

- wynajmujący winien, bowiem w przypadku najmu lokalu uprzedzić najemcę o zamiarze wypowiedzenia oraz udzielić mu dodatkowego terminu do uiszczenia zaległego czynszu.

Uprzedzenie i udzielenie dodatkowego terminu winno nastąpić na piśmie. Zachowanie takiej formy stanowi przesłankę prawa wypowiedzenia, a w razie jej niezachowania uprzedzenie takie należy uznać za niebyłe. Uprzedzenie nie ma, bowiem charakteru czynności prawnej, dlatego nie ma do niego zastosowania art. 73 i nast. k.c.

W razie, bowiem uiszczenia przez najemcę w terminie dodatkowym zaległości, nie powstaje prawo wynajmującego do wypowiedzenia umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia.



Celem odzyskania lokalu mieszkalnego należy

- wezwać najemcę do wydania lokalu a w przypadku braku zwrotu lokalu wynajmujący ma prawo żądania opróżnienia lokalu na drodze sądowej

Podstawą prawną żądania opróżnienia lokalu mieszkalnego jest przepis art. 675 § 1 Kodeksu cywilnego. Zgodnie z normą prawną zawartą w tym przepisie, po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym. Zgodnie zaś z treścią przepisu art. 222 § 1 Kodeksu cywilnego, właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.



Ważne!. Braku monitu ostatecznego skierowanego do pozwanej nie może sanować wniesienie pozwu. Wniesienie pozwu o nakazanie opróżnienia lokalu uznawane jest powszechnie za wyraz zamiaru rozwiązania umowy najmu, stąd też doręczenie takiego pozwu może zastępować jedynie oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu. Nie może jednak skutecznie zastąpić dodatkowego wezwania do zapłaty należności, nie zawiera, bowiem określenia dodatkowego terminu, a nadto wówczas nadal brak byłoby



skutecznego oświadczenia o wypowiedzeniu, skoro oświadczenie o wypowiedzeniu musi być skutkiem takiego wezwania i następować po nim.

Z powodu braku uprzedzenia na piśmie o zamiarze rozwiązania z pozwaną umowy najmu i wyznaczenia dodatkowego terminu do zapłaty należności, wniesienie pozwu o eksmisję nie odniesie zamierzonego rezultatu

## OCHRONA OSÓB EKSMITOWANYCH

W wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o ;

- -uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu
- -braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy.

Obowiązek zapewnienia najmu socjalnego lokalu ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu.

Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wobec:

- -kobiety w ciąży,
- -małoletniego,
- -osoby niepełnosprawnej w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 573 i 1981)
- -ubezwłasnowolnionego oraz osoby sprawującej nad nim opiekę i wspólnie z nim zamieszkałej,
- - obłożnie chorego,
- -emeryta lub rencisty spełniającego kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,
- -osoby posiadającej status bezrobotnego,
- -osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany lub ich sytuacja materialna pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.



**Komornik nie może dokonać eksmisji lokatora, któremu nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu, w którym mógłby zamieszkać po przeprowadzeniu eksmisji. W takim przypadku komornik musi wstrzymać się z eksmisją do momentu, aż gmina na wniosek komornika wskaże najemcy tymczasowe pomieszczenia.**



## WSTRZYMANIE I ZAKAZ EKSMISJI

1.Orzekając o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu

Wyroków sądowych nakazujących opróżnienie lokalu nie wykonuje się w okresie

**- od 1 listopada do 31 marca** roku następnego włącznie, jeżeli osobie eksmitowanej nie wskazano lokalu, do którego ma nastąpić przekwaterowanie

Zakazów eksmisji nie stosuje się, gdy powodem opróżnienia lokalu jest stosowanie przemocy w rodzinie lub wykroczenie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, albo niewłaściwe zachowanie czyniące uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku albo gdy zajęcie lokalu nastąpiło bez tytułu prawnego.

Sąd może orzec o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wobec osoby, która dokonała zajęcia lokalu bez tytułu prawnego, jeżeli przyznanie tego uprawnienia byłoby w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione.

REGON: 240530048, NIP:  
9492019492  
adres ul. ALEJA POKOJU, nr  
12, lok. ---, miejsc.  
CZESTOCHOWA, kod 42-  
207,  
**Numer KRS: 0000266366**



Zadanie publiczne współfinansowane ze  
środków otrzymanych z Powiatu Lublinieckiego

