

Umowa najmu lokalu mieszkalnego

Informacje ogólne

Umowa najmu mieszkania

Przez umowę najmu lokalu mieszkalnego wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy lokal mieszkalny do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Strony umowy

Stronami umowy najmu jest wynajmujący (zazwyczaj właściciel lokalu) i najemca (osoba wynajmująca lokal mieszkalny).

Przedmiot umowy

Przedmiotem umowy jest lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Nie ma ograniczeń co do jego wielkości. Może być to zarówno mała kawalerka, apartament, jak i dom jednorodzinny. Przedmiotem umowy nie może być jednak pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób – w szczególności znajdujące się w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub w innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych.

Odmienne zasady najmu

Najem lokalu mieszkalnego może być zwykły lub okazjonalny. Ten pierwszy jest bardziej korzystny dla lokatora, ponieważ chroni go długimi okresami wypowiedzenia umowy. Drugi

z kolei jest korzystniejszy dla właściciela lokalu, bo ułatwia mu szybsze wypowiedzenie umowy najmu lokatorowi. Takie ułatwienia dla właścicieli przyniosła ostatnia nowelizacja ustawy o ochronie praw lokatorów obowiązująca od 28 stycznia 2010 r. Wprowadziła ona do tej ustawy przepisy o najmie okazjonalnym (rozdział 2a). Przed 28 stycznia 2010 r. tylko jeden przepis (art. 3 ust. 1) tej ustawy wprowadzał odstępstwo rygorystycznych zasad najmu lokalu mieszkalnego. Dotyczył tylko lokali z których właściciel przejściowo nie korzystał (w całości lub w części) w celu zaspokajania własnych potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten umożliwiał co prawda podwyższanie czynszu przez właściciela bez większych ograniczeń, ale -nie ułatwiał pozbycia się z mieszkania lokatora. Przepisy o najmie okazjonalnym obowiązujące od 28 stycznia 2010 r. stosuje się tylko do umów zawartych po tym dniu. Do umów najmu lokalu zawartych na podstawie art. 3 ust. 1 ustawy przed dniem wejścia w życie nowelizacji - stosuje się przepisy ustawy w brzmieniu dotychczasowym. A to oznacza, że właścicieli obowiązują takie same długie okresy wypowiedzenia jak przy zwykłym najmie.

Nie każdy najem jest okazjonalny

Umową najmu okazjonalnego lokalu jest umowa najmu lokalu służącego do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, którego właściciel, będący osobą fizyczną, nie prowadzi działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali, zawarta na czas oznaczony, nie dłuższy niż 10 lat. Umowa najmu okazjonalnego lokalu wygasa po upływie czasu, na jaki była zawarta, lub ulega rozwiązaniu po upływie okresu wypowiedzenia tej umowy.

Forma umowy

Umowa najmu okazjonalnego lokalu musi być zawarta na piśmie pod rygorem nieważności. Nie ma takiego wymogu w stosunku najmu zwykłego. Warto to jednak zrobić, ponieważ jeśli umowa zawarta na dłużej niż rok nie zostanie sporządzona na piśmie - uznaje się, że została zawarta na czas nieoznaczony, a to skutkuje długimi terminami wypowiedzenia.

ZAPAMIĘTAJ

Każda zmiana umowy zawartej na piśmie również musi mieć formę pisemną.

Podwyższanie czynszu

1. Najem zawarty na podst. art. 3 ust. 1 ustawy o ochronie prawa lokatorów

Właściciel może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową jego wysokość najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Nie ma ograniczeń w wysokości podwyżki.

2. Najem okazjonalny

Właściciel może podwyższyć czynsz wyłącznie zgodnie z warunkami określonymi w umowie.

3. Najem zwykły

Właściciel może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem 3-miesięcznego terminu wypowiedzenia (chyba, że strony w umowie ustaliły termin dłuższy). Wypowiedzenie powinno być dokonane na piśmie, w przeciwnym razie nie będzie ważne.

Jeśli w wyniku podwyżki wysokość czynszu (albo innych opłat za używanie lokalu) w skali roku przekroczy 3 proc. wartości odtworzeniowej lokalu (jest to przeciętny koszt budowy 1 m.kw. mieszkania, ustalany co 6 miesięcy przez wojewodów), albo gdy wysokość czynszu przed podwyżką przekraczała już tę wartość – właściciel może podwyższyć czynsz tylko w uzasadnionych przypadkach.

Po pierwsze – jeśli właściciel nie uzyskuje przychodów z czynszu albo innych opłat za używanie lokalu na poziomie zapewniającym pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem lokalu oraz zapewniającym zwrot kapitału i zysk. Podwyższając czynsz właściciel może wówczas ustalić:

- zwrot kapitału w skali roku na poziomie nie wyższym niż:
 - a) 1,5 % nakładów poniesionych przez siebie na budowę albo zakup lokalu lub
 - b) 10 % nakładów poniesionych przez siebie na trwałe ulepszenie istniejącego lokalu zwiększające jego wartość użytkową

- aż do ich pełnego zwrotu;

- godziwy zysk (ustawa nie precyzuje jednak co należy rozumieć przez godziwy zysk).

Po drugie – może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu w wysokości nieprzekraczającej w danym roku kalendarzowym średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym. Średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym jest ogłaszany, w formie komunikatu, przez Prezesa GUS w „Monitorze Polskim”.

Właściciel na pisemne żądanie lokatora - w terminie 14 dni od dnia otrzymania tego żądania – musi przedstawić na piśmie przyczynę podwyżki i jej kalkulację.

Lokator w ciągu 2 miesięcy od dnia wypowiedzenia może:

- odmówić na piśmie przyjęcia podwyżki ze skutkiem rozwiązania stosunku prawnego, na podstawie którego lokator zajmuje lokal, z upływem okresu wypowiedzenia albo
- zakwestionować wnosząc do sądu pozew o ustalenie, że podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna, lecz w innej wysokości; udowodnienie zasadności podwyżki ciąży na właścicielu.

Podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu (z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela), nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.

Jeśli podwyżka dotyczy opłat niezależnych od właściciela jest on obowiązany do przedstawienia lokatorowi na piśmie zestawienia tych opłat wraz z przyczyną ich podwyższenia.

Jak przygotować umowę

Krok 1

DATA. Obowiązkowo należy wskazać datę i miejsce sporządzenia umowy.

Krok 2

STRONY UMOWY. Należy określić strony umowy, czyli wynajmującego i najemcę. W przypadku osób fizycznych podaje się ich imiona, nazwiska, adres zamieszkania, numery dowodów osobistych. Jeśli wynajmującym jest firma – jej nazwę, adres, numer z rejestru

przedsiębiorców i osoby ją reprezentujące. **W przypadku najmu okazjonalnego** wynajmującym może być tylko osoba fizyczna.

Krok 3

PRZEDMIOT UMOWY. W umowie trzeba też podać adres lokalu, jego powierzchnię, liczbę pomieszczeń. Jeśli lokal ma księgę wieczystą – to również jej numer.

Krok 4

TERMIN. Obowiązkowo trzeba wskazać w umowie termin, na jaki jest zawierana – może być to zarówno czas oznaczony (np. dwa miesiące, dwa lata lub wskazać konkretną datę), jak i nieoznaczony. Najem zawarty na czas oznaczony kończy się z datą upływu terminu przewidzianego w umowie, najem zawarty na czas nieoznaczony trzeba wypowiedzieć. **Umowa o najem okazjonalny** może być zawarta tylko na określony czas, nie dłuższy niż 10 lat.

Krok 5

CZYNSZ. W umowie trzeba podać wysokość czynszu, w jakim terminie i w jaki sposób będzie płatny (np. do rąk wynajmującego lub na rachunek bankowy).

PRZYKŁAD Strony mogą ustalić, że czynsz wyniesie 1000 zł miesięcznie i będzie płatny z góry do 15 każdego miesiąca.

Krok 6

KAUCJA. Wynajmujący może uzależnić zawarcie umowy od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej na pokrycie należności z tytułu najmu. W przypadku najmu „zwykłego” Taka kaucja nie może przekraczać 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę (po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu).

Zwaloryzowana kwota kaucji na dzień jej zwrotu powinna odpowiadać iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w tym dniu i liczby, która po pomnożeniu przez kwotę miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu podpisania umowy najmu stanowiła podstawę ustalenia wysokości pobranej kaucji.

PRZYKŁAD

Pan A. w 2008 r. podpisał umowę najmu, w której zobowiązał się do zapłaty czynszu w wysokości 600 zł miesięcznie. Kaucja zabezpieczająca stanowiła 2-krotność miesięcznego czynszu, czyli 1200 zł. W 2010 r. miesięczny czynsz pana A. wynosił już 700 zł. Pan A. wypowiada umowę najmu i wyprowadza się. Właściciel musi mu zwrócić w ciągu miesiąca 1400 zł, czyli 2-krotność aktualnego miesięcznego czynszu.

W przypadku najmu okazjonalnego kaucja nie może przekraczać sześciokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu okazjonalnego.

Krok 7

OPŁATY ZA MEDIA. Strony mogą w umowie ustalić, kto będzie pokrywał opłaty m.in. za wodę, gaz, c.o., energię elektryczną. Opłaty te mogą być pobierane przez właściciela tylko wówczas, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

W przypadku najmu okazjonalnego - oprócz czynszu, właściciel pobiera jedynie opłaty niezależne od właściciela, chyba że umowa stanowi inaczej.

Krok 8

DODATKOWE ZOBOWIĄZANIA. Strony w umowie mogą zawrzeć dodatkowe ustalenia dotyczące np. wzajemnych praw i obowiązków. Na przykład – najemca ma prawo dokonać nakładów zwiększających wartość przedmiotu najmu za zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej z wynajmującym. Inne postanowienie – najemca ma prawo do bezpłatnego korzystania z parkingu samochodowego znajdującego się przed budynkiem.

ZAPAMIĘTAJ

Przed wydaniem lokalu najemcy należy sporządzić protokół i określić w nim stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń. Protokół będzie stanowił podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu.

Krok 9

WYPOWIEDZENIE. W przypadku najmu „zwykłego” należy zastrzec w umowie, że do wypowiedzenia umowy najmu mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Jeśli zawieramy umowę o najem okazjonalny należy określić w umowie warunki wypowiedzenia umowy.

Krok 10

PODPISY. Aby umowa była ważna, trzeba pamiętać o własnoręcznych podpisach stron.

DODATKOWE PROCEDURY PRZY NAJMIE OKAZJONALNYM

Krok 11

ZAŁĄCZNIKI. Do umowy o najem okazjonalny muszą być obowiązkowo załączone:

- oświadczenie najemcy w formie aktu notarialnego, w którym poddał się on egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego lokalu w terminie wskazanym przez właściciela;
- wskazanie przez najemcę innego lokalu, w którym będzie mógł zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu;
- oświadczenie właściciela lokalu lub osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu o wyrażeniu zgody na zamieszkanie najemcy i osób z nim zamieszkujących w lokalu wskazanym w oświadczeniu. Na żądanie wynajmującego oświadczenie to powinno być opatrzone notarialnie poświadczonym podpisem.

Krok 12

ZGŁOSZENIE DO URZĘDU SKARBOWEGO. Właściciel zgłasza zawarcie umowy najmu okazjonalnego lokalu naczelnikowi urzędu skarbowego właściwemu ze względu na miejsce zamieszkania właściciela, w terminie 14 dni od dnia rozpoczęcia najmu.

Na żądanie najemcy właściciel ma obowiązek przedstawić potwierdzenie zgłoszenia. Niedopełnienie tego obowiązku skutkować będzie wyłączeniem stosowania przepisów specjalnych dla najmu okazjonalnego. Właściciel nie będzie więc miał prawa eksmitować najemcy bez konieczności przeprowadzenia postępowania eksmisyjnego. Umowy o najem zwykły nie zgłasza się do urzędu skarbowego.

PODSTAWA PRAWNA:

- **ustawa z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.).**

- **art. 659–692 ustawy z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93 ze zm.).**

Teresa Siudem