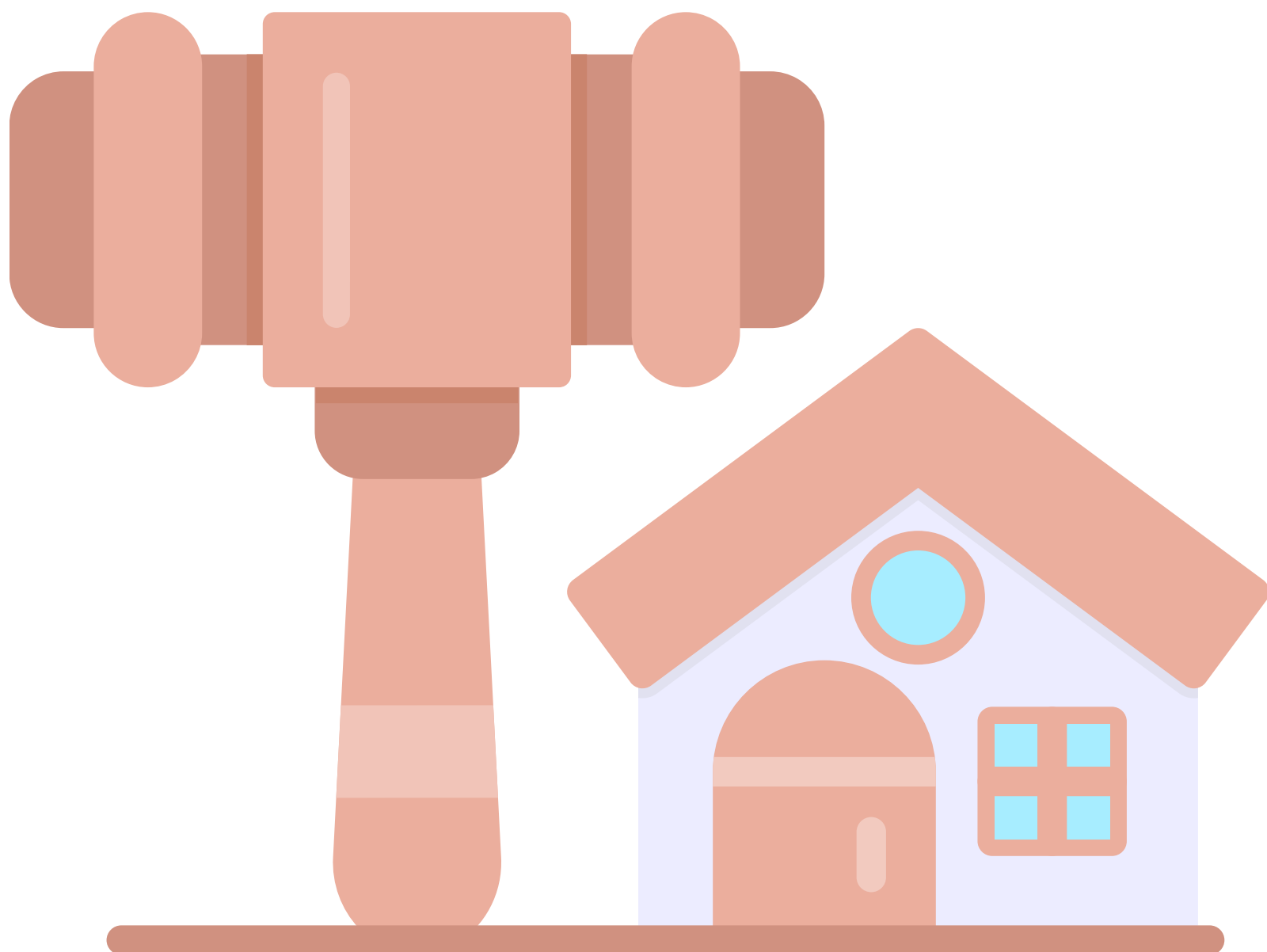




**FUNDACJA  
TOGATUS**  
PRO BONO

INFORMATOR

# PRAWO MIESZKANIOWE - NAJEM, EKSMISJA



**Zadanie zlecone z zakresu administracji rządowej, finansowane ze środków  
otrzymanych od Powiatu Wałęckiego.**



MINISTERSTWO  
SPRAWIEDLIWOŚCI

[www.ms.gov.pl](http://www.ms.gov.pl)



**FUNDACJA  
TOGATUS**  
PRO BONO

# NAJEM

## Prawa i obowiązki lokatora i właściciela

Najem jest rodzajem stosunku prawnego przewidzianym w Kodeksie cywilnym. Zgodnie z art. 659 § 1 k.c.: przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Czynsz oznacza się w pieniądzu lub w świadczeniach innego rodzaju (art. 659 § 2 k.c.). Zgodnie z artykułem 660 k.c. umowa najmu nieruchomości lub pomieszczenia na czas dłuższy niż rok powinna być zawarta na piśmie. W razie niezachowania tej formy poczytuje się umowę za zawartą na czas nieoznaczony.



Według ustawy o ochronie praw lokatorów (art. 2. 1.), jeśli jest mowa o:

- lokatorze – należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności,
- właścicielu – należy przez to rozumieć wynajmującego lub inną osobę, z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu.

Umowa najmu nieruchomości, będąca jednym z powszechnie stosowanych instrumentów w dziedzinie zarządzania nieruchomościami, ustanawia zestaw konkretnych uprawnień i obowiązków obu stron. Zgodnie z art. 662-663 k.c. do podstawowych obowiązków właściciela należy:

1. wydanie lokalu w stanie adekwatnym do umówionego użytkowania;
2. utrzymywanie lokalu w takim stanie przez cały czas trwania umowy;
3. zapewnienie sprawnego działania istniejących instalacji i 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 określone odrębnymi przepisami.



### Natomiast do podstawowych praw właściciela należą:

1. Prawo do podpisywania umowy (art. 660 k.c.): Właściciel ma prawo do zawarcia pisemnej umowy najmu z najemcą, która precyzuje warunki wynajmu oraz prawa i obowiązki obu stron.
2. Prawo do regulacji czynszu (art. 6851 k.c.): Właściciel może zmienić wysokość czynszu, jednak musi to być uzasadnione zmianami w kosztach utrzymania nieruchomości. Zwykle musi też zachować określony okres wypowiedzenia przed wprowadzeniem zmiany.
3. Prawo do czynszu (art. 659 k.c.): Właściciel ma prawo do otrzymywania od najemcy ustalonej w umowie kwoty czynszu za korzystanie z mieszkania. Wysokość czynszu oraz zasady jego płatności powinny być uzgodnione w umowie najmu.
4. Prawo do informacji (art. 663 k.c.): Właściciel ma prawo do dostępu do swojego mieszkania w celu przeprowadzania koniecznych napraw, inspekcji czy przeglądów technicznych. Jednakże musi on o tym poinformować najemcę z odpowiednim wyprzedzeniem.

Wynajmujący lokal ma pełne prawo uzależnić podpisanie umowy z najemcą od opłacenia przez niego **kaucji** stanowiącej zabezpieczenie pokrycia należności za najem mieszkania. Dodatkowo wynajmujący ma prawo do wypowiedzenia najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia. Dzieje się tak w sytuacji, kiedy najemca nie stosuje się do postanowień zawartych w umowie i używa lokalu w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje mieszkanie, narażając je na zniszczenia (art. 685 k.c.). Dodatkowo wynajmującemu przysługuje prawo zastawu na rzeczach ruchomych najemcy, które wniesione zostały do lokalu. Stanowi ono zabezpieczenie czynszu i opłat.



**Zgodnie z art. 6b ustawy o ochronie praw lokatorów najemca zobowiązany jest do zachowania porządku w mieszkaniu oraz poszanowania części wspólnych budynku i spokoju pozostałych mieszkańców nieruchomości.**

## Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:

1. podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;
2. okien i drzwi;
3. wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;
4. trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;
5. sprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;
6. pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów;
7. etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana;
8. przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
9. 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.

Podstawowym prawem najemcy mieszkania jest zamieszkiwanie w wynajmowanym lokalu, czyli może on żądać wydania lokalu mieszkalnego przez wynajmującego. Najemca ma także prawo wymagać od wynajmującego umożliwienia korzystania z mediów (energii elektrycznej, wody, gazu itp.). Najemca ma prawo do nietykalności swojego mieszkania. Właściciel nie może wchodzić na teren wynajmowanej nieruchomości bez uprzedniej zgody najemcy, chyba że zaistnieje pilna potrzeba.

## Umowa najmu

Zaleca się, aby umowa była zawarta w formie pisemnej. Umowa najmu mieszkania powinna zawierać pewne istotne elementy, które precyzyjnie określają prawa i obowiązki stron oraz warunki umowy. Do podstawowych elementów umowy najmu należą:

- data oraz miejsce zawarcia umowy;
- czas jej trwania oraz warunki wypowiedzenia;
- dane ewidencyjne wynajmującego oraz najemcy, tj. imiona i nazwiska każdej ze stron, numery PESEL/NIP, a także serie i numery dowodów tożsamości;





- szczegółowy opis lokalu, rodzaj i stan wyposażenia oraz metraż. W umowie najmu mieszkania najlepiej jest używać określenia „powierzchnia użytkowa”, podając taką wartość, jaka jest wpisana do księgi wieczystej;
- wysokość i sposób uiszczania czynszu z dokładnym wyszczególnieniem jego składowych oraz kosztów eksploatacji. Innymi słowy, w umowie najmu powinien znaleźć się zapis o tym, kto płaci za zużycie mediów, wywóz odpadów itp.;
- podpisy obu stron.

Zgodnie z art. 6c ustawy o ochronie praw lokatorów przed wydaniem lokalu najemcy strony sporządzają protokół, w którym określają stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń. Protokół stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu. Kolejną kwestią jest zgłoszenie wynajmu mieszkania do urzędu skarbowego i opłacenie podatku. Wynajmując mieszkanie "na czarno" wiele ryzykujemy, gdyż możemy ponieść odpowiedzialność skarbową. Wynajmując mieszkanie, uzyskujemy dochody, dlatego należy o tym poinformować urząd skarbowy.

### Ochrona praw najemców

Prawo mieszkaniowe wprowadza regulacje ograniczające podwyższanie czynszu oraz umożliwiające kontrolę zmian warunków umowy. Najemcy mają prawo do stałego miejsca zamieszkania i nie mogą być bezpodstawnie wyprowadzeni z wynajmowanego mieszkania.

Zgodnie z przepisami prawa, właściciel nieruchomości nie może wypowiedzieć umowy bez ważnej przyczyny (art.673 § 3 k.c.). Polskie prawo chroni lokatorów, także przed nadmiernym wzrostem czynszu. W przypadku umów na czas nieokreślony, właściciel nieruchomości może zwiększyć czynsz tylko w określonych sytuacjach i po spełnieniu konkretnych warunków. To ważne zabezpieczenie uniemożliwia nadmierne obciążenie finansowe lokatorów (art. 8a ustawy o ochronie praw lokatorów).



## EKSMISJA

**Eksmisja polega na przymusowym usunięciu osób z zajmowanej nieruchomości lub lokalu, w sytuacji gdy upłynęły terminy umowne, wynikające z obowiązujących przepisów lub umów najmu.**

Umowa najmu może być zawarta na określony czas lub na czas nieokreślony. Jednak, gdy wynajmujący nie stosuje się do zasad, możliwe jest wypowiedzenie umowy, które powinno zostać złożone w formie pisemnej. Najczęstszym problemem dotyczącym właścicieli mieszkań są nierzetelne płatności za wynajem. Zgodnie z treścią art. 687 k.c. jeżeli najemca lokalu dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a wynajmujący zamierza najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia, powinien on uprzedzić najemcę na piśmie, udzielając mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu. Niestety wypowiedzenie nie jest jednoznaczne z tym, że lokator opróżni nasz lokal. Co ważne, nawet bezumowne korzystanie z nieruchomości nie przyzwala na samowolne wykonanie eksmisji. Za siłowe wyrzucenie lokatora lub też groźby czy inne uciążliwe działania mające na celu zmuszenie najemcy do wyprowadzki przewidziane są kary z Kodeksu karnego obejmujące pozbawienie wolności do trzech lat.

### **Pozew o eksmisję i nakaz eksmisji**

Właściciel nie może siłą zmusić lokatora do wyprowadzki, lecz w przypadku najmu tradycyjnego musi złożyć pozew do sądu o eksmisję. Zanim to jednak nastąpi, należy podjąć próbę polubownego załatwienia sprawy z najemcą i wezwać go do dobrowolnego uregulowania czynszu lub opuszczenia mieszkania. W tym celu należy skierować do niego wnioski o eksmisję dobrowolną. Jeżeli polubowne środki nie przyniosły rezultatu, należy złożyć pozew o eksmisję, który składa się w sądzie rejonowym właściwym dla miejsca zamieszkania lokatora. Pozew powinien zawierać wskazanie, jakiego konkretnie lokalu dotyczy i żądanie, by pozwany opróżnił lokal z rzeczy, które do niego należą, opuścił lokal mieszkalny i wydał go właścicielowi. Uzasadnienie pozwu powinno zawierać opisane okoliczności powstania sporu wraz z działaniami, jakie zostały podjęte przez strony, a które uzasadniają żądanie eksmisji. Pozew o eksmisję podlega opłacie stałej w wysokości 200 zł stosownie do art. 27 pkt 11 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Eksmisja musi być przeprowadzana zgodnie z prawem, a **najemcy mają prawo do obrony oraz zaskarżenia wyroku o eksmisji do sądu wyższej instancji**. Po uprawomocnieniu się wyroku należy jeszcze wystąpić do sądu o nadanie klauzuli wykonalności. To potwierdzenie (dokonywane przez przybicie specjalnej pieczęci), z którego wynika, że wyrok nadaje się do egzekucji i może być przekazany komornikowi. We wniosku o wszczęcie egzekucji wyroku należy wskazać przede wszystkim:

- osobę dłużnika, tj. najemcę,
- nieruchomość, z której ma zostać przeprowadzona eksmisja,
- tytuł wykonawczy w postaci wyroku sądu wraz z klauzulą.

Komornik w pierwszej kolejności wzywa dłużnika do dobrowolnego wykonania obowiązku, a następnie dokona czynności potrzebnych do wprowadzenia wierzyciela w posiadanie nieruchomości. Działania komornika podlegają opłacie stosownie do przepisów ustawy o kosztach komorniczych.

### Ograniczenia eksmisji

Mimo że procedura eksmisji prowadzona przez komornika jest efektywnym narzędziem, które może być wykorzystane do usunięcia niepożądanego lokatora, istnieją pewne ograniczenia w jej stosowaniu. Zgodnie z przepisami zawartymi w art. 16 ustawy o ochronie praw lokatorów, wydane przez sąd orzeczenia nakazujące opuszczenie lokalu nie mogą być wykonywane w okresie od 1 listopada do 31 marca następnego roku, jeżeli nie został określony lokal, do którego osoba eksmitowana ma zostać przeniesiona.

Zgodnie z w art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, sąd nie może odmówić prawa do lokalu socjalnego w przypadku gdy eksmisja dotyczy:

1. kobiety w ciąży,
2. małoletniego, osoby niepełnosprawnej lub ubezwłasnowolnionego oraz osoby sprawującej nad nim opiekę i wspólnie z nim zamieszkałej,
3. obłożnie chorego,
4. emeryta lub rencisty spełniającego kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej
5. osoby posiadającej status bezrobotnego.

Z danych statystycznych wynika, iż oczekiwanie na przydzielenie lokalu socjalnego, szczególnie w dużych miastach, może się wydłużać nawet do kilku lat. Z punktu widzenia wierzyciela, taka sytuacja oznacza konieczność tolerowania obecności niepożądanego lokatora w swojej nieruchomości, do czasu aż gmina znajdzie miejsce, do którego przeniesie daną osobę.

## DARMOWA POMOC PRAWNA - PORADNICTWO OBYWATELSKIE

Na terenie całej Polski funkcjonuje ponad 1500 punktów darmowej pomocy prawnej i poradnictwa. Jest to rezultat wejścia w życie ustawy o nieodpłatnej pomocy prawnej, nieodpłatnym poradnictwie obywatelskim oraz edukacji prawnej.

Z darmowych porad może skorzystać każda osoba, której nie stać na uzyskanie odpłatnej porady i która złoży stosowne oświadczenie.

Prawnicy Fundacji Togatus Pro Bono udzielają bezpłatnych porad prawnych w punktach nieodpłatnej pomocy prawnej na terenie powiatów, z którymi Fundacja zawarła umowy.

Zapraszamy do zapoznania się z zasadami udzielania bezpłatnej pomocy prawnej.

Sprawdź, jak i gdzie uzyskać darmową poradę



[www.fundacja.togatus.pl](http://www.fundacja.togatus.pl)

