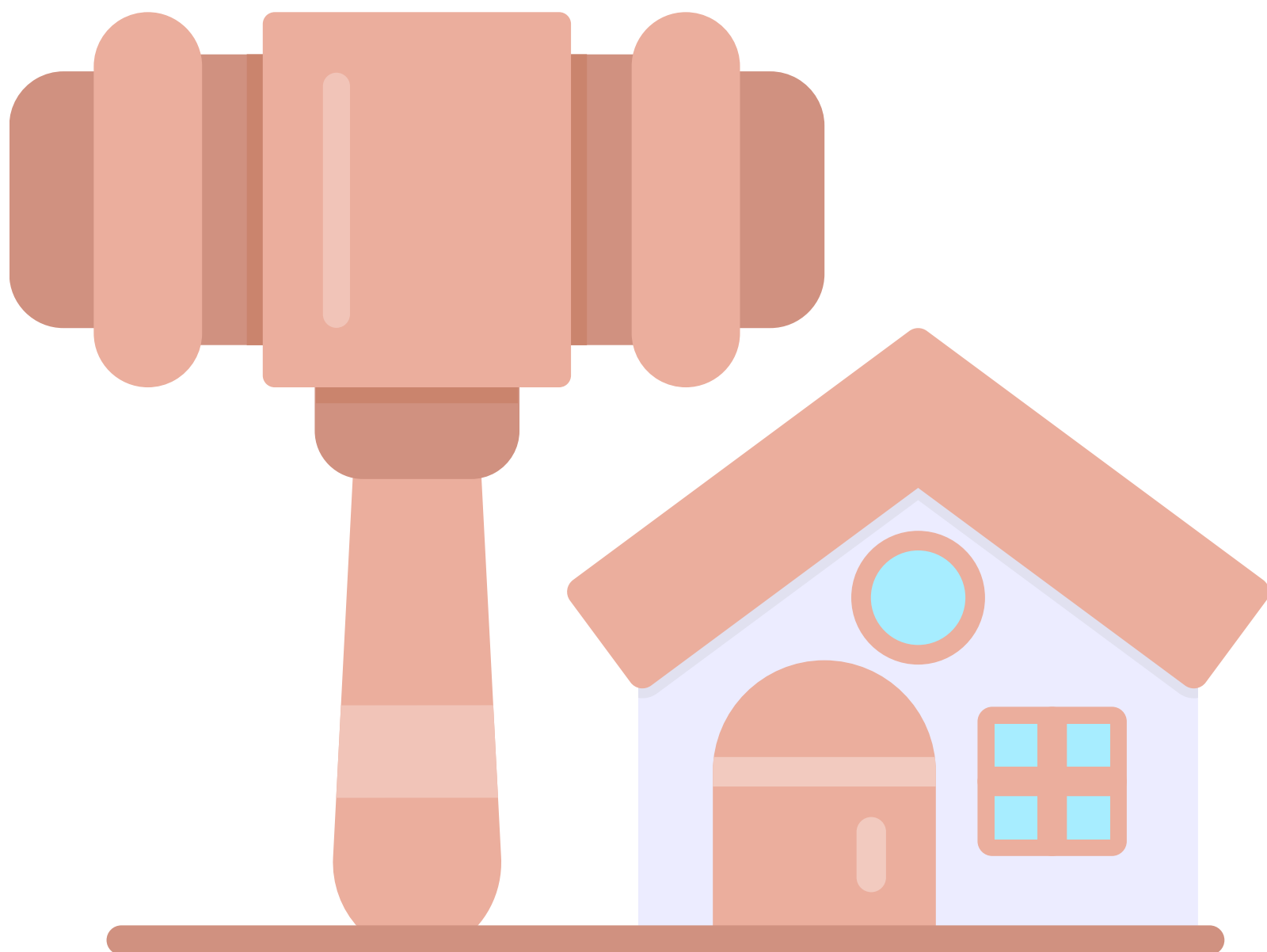




**FUNDACJA
TOGATUS**
PRO BONO

INFORMATOR

PRAWO MIESZKANIOWE - NAJEM, EKSMISJA



**Zadanie zlecone z zakresu administracji rządowej, finansowane ze środków
otrzymanych od Miasta Ostrołęki.**



**MINISTERSTWO
SPRAWIEDLIWOŚCI**

www.ms.gov.pl

Ostrołęka



**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

