

UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO

Umowa najmu regulowana jest przez przepisy zawarte w ustawie kodeks cywilny. **Umowa najmu mieszkania** to określenie wzajemnych relacji między najemcą a wynajmującym. **Może zawierać wszystko, czego strony będą sobie życzyły i co ustalą w ramach obowiązującego prawa**, a w szczególności przepisów kodeksu cywilnego art. od 659 do 692 oraz ustawy o ochronie praw lokatorów. Podpisując ją, wynajmujący zobowiązuje się na wskazany okres (oznaczony lub nie) oddać przedmiot najmu do użytkowania najemcy w zamian za płacony przez najemcę czynsz.

Główne zapisy w umowie najmu

Umowa najmu powinna być sporządzona **w dwóch egzemplarzach**, dla każdej ze stron. Powinny się w niej znaleźć następujące zapisy:

- **miejsce i data zawarcia umowy**,
- **określenie stron** i ich dane ewidencyjne (dane osobiste, PESEL, seria i nr dowodu tożsamości),
- **określenie przedmiotu umowy**, czyli dokładny opis lokalu mieszkalnego, jego stan, powierzchnia (najlepiej użytkowa, zgodna z wpisem w księdze wieczystej) i wyposażenia. Jeżeli przedmiotem najmu będą pomieszczenia lub miejsca przynależne do lokalu, to również powinny być opisane (np. schowek na klatce schodowej, komórka lokatorska w piwnicy czy miejsce parkingowe),
- **wysokość czynszu oraz informacja o elementach składowych czynszu**, kosztach eksploatacji (kto pokrywa koszty zużycia energii elektrycznej, wywozu odpadów itp.). Określenie wysokości czynszu najmu oraz opłat dodatkowych stanowi istotny element umowy. Należy zwrócić tu uwagę na konieczność odrębnej kalkulacji czynszu najmu oraz opłat za zużycie mediów, jak woda, ciepło, gaz czy za wywóz śmieci, które rozliczane są do dostawców usług za pośrednictwem wynajmującego (umowy nieprzepisane na najemcę). W paragrafie tym należy również określić **sposób dokonywania zapłaty** (gotówka lub przelew). Rekomendowane jest ustalenie sposobu płatności przelewem na wskazany rachunek bankowy, dzięki czemu mamy bankowe potwierdzenie zapłaty,
- **czas trwania umowy**,
- **warunki wypowiedzenia umowy**,
- **prawa i obowiązki stron umowy** (również brak prawa do podnajmowania osobom trzecim,
- **podpisy stron**.

Kaucja

Opcjonalnie umowa najmu może zawierać także informację o dodatkowych nakładach ponoszonych przez najemcę i sposobie ich rozliczania bądź informację o kaucji i jej wysokości (**kaucja stanowi zabezpieczenie dla wynajmującego na wypadek pozostawionych przez najemcę szkód w lokalu lub nadmiernego zużycia wyposażenia**). W umowie warto określić wysokość, termin oraz sposób wpłaty i zwrotu kaucji. Zwykle strony stosują kaucję w wysokości od 1 do 3 wartości czynszu najmu, jednak przepisy dopuszczają nawet kaucję w wysokości 12-krotności czynszu najmu. **Zwrot kaucji powinien nastąpić w ciągu miesiąca od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę**, jednak strony mogą ustalić w umowie krótszy termin zwrotu. Umowa może także precyzować warunki i terminy przekazywania bieżących rachunków, dowodów zapłaty oraz korespondencji przychodzącej na nazwisko wynajmującego czy zawierać wykaz lokatorów bądź wykaz załączników.

WAŻNE

Wynajmującym jest zawsze właściciel nieruchomości. Najemca to ten, kto nieruchomości będzie zamieszkiwał.

Wypowiedzenie umowy najmu

Sposób wypowiedzenia umowy najmu, tak jak całą umowę, reguluje kodeks cywilny. Jeżeli w umowie nie zawarto terminów wypowiedzenia, ustawowe terminy są następujące:

- gdy czynsz jest płatny w odstępach czasu dłuższych niż miesiąc, najem można wypowiedzieć najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego,
 - gdy czynsz jest płatny miesięcznie – na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego,
 - gdy czynsz jest płatny w krótszych odstępach czasu – na trzy dni naprzód,
 - gdy najem jest dzienny – na jeden dzień naprzód.
- Wynajmujący jest zobowiązany do poinformowania najemcy o zamiarze wypowiedzenia w formie pisemnej.** Aby informacja miała moc prawną, musi mieć status pisma doręczonego.



Zasady wizytacji lokalu

W umowie najmu można też wskazać zasady wizytacji lokalu przez właściciela. W związku z tym, że art. 50 Konstytucji RP zapewnia nienaruszalność mieszkania i ściśle wiąże się z prawem do prywatności (art. 47 Konstytucji). **Bez zgody lokatora właściciel (wynajmujący) nie może wejść do będącego jego własnością, ale wynajmowanego lokalu.** Należy zatem dokładnie określić w umowie sposób, w jaki strony będą się umawiały na oględziny mieszkania oraz ich częstotliwość. W takim przypadku **najemca będzie zobowiązany wpuścić wynajmującego do lokalu** i pozwolić mu ocenić jego stan – oczywiście w granicach nienaruszalności prawa do prywatności zamieszkujących w nim osób.



W przypadku umowy zawartej na czas nieokreślony poręczyciel może wycofać się z poręczenia w dowolnym momencie. Nie będzie mógł jednak tego zrobić w przypadku powstania zadłużenia. Poręczenia terminowego nie można odwołać. Umowa będzie obowiązywać do wskazanego w niej terminu. Dodatkowym zabezpieczeniem, które ułatwia dochodzenie roszczeń i przyspiesza proces ewentualnej windykacji, jest zawarcie umowy poręczenia w formie **aktu notarialnego**. Poręczenie najmu może być stosowane przy najmie tradycyjnym, ale również okazjonalnym. Umowa poręczenia powinna zawierać oświadczenie poręczyciela, w którym zadeklaruje on, że zna treść umowy najmu i wynikające z niej zobowiązania finansowe najemcy. Należy również określić **górną granicę odpowiedzialności** za dług osoby wynajmującej nieruchomości. Trzeba też pamiętać, że **poręczenie dotyczy tylko przyszłego długu**, nie obejmuje ono zobowiązania, które może już istnieć w chwili zawarcia umowy poręczenia najmu.

Umowa poręczenia najmu

Umowa najmu lokalu może zostać zabezpieczona poprzez zawarcie umowy poręczenia najmu. Jest to jeden z sposobów, w jaki **właściciel mieszkania może się zabezpieczyć przed nierzetelnym najemcą**, który nie będzie terminowo regulował swoich zobowiązań. To coraz częściej stosowane rozwiązanie, ponieważ obowiązujące w Polsce przepisy w większym stopniu zabezpieczają najemców niż właścicieli nieruchomości. **Dzięki poręczeniu najmu właściciel lokalu ma możliwość dochodzenia swoich roszczeń nie tylko od samego najemcy, ale również od jego poręczyciela.** Będzie on solidarnie, razem z najemcą, odpowiadał za jego zobowiązania, mimo że nie przebywa on w wynajmowanym lokalu. **Taka umowa poręczenia zawierana jest między trzema stronami: właścicielem mieszkania, najemcą oraz jego poręczycielem.** Może ona stanowić załącznik do umowy najmu. Tego typu umowa musi być zawarta na piśmie i zawierać dane osobowe każdej ze stron, opis przedmiotu najmu oraz termin obowiązywania.

Pełna treść artykułu o najmie okazjonalnym oraz wzory dokumentów są dostępne na stronie: <https://pomocprawna.oic.lublin.pl/wzory-pism/>

ZAPRASZAMY

DO SKORZYSTANIA Z PUNKTU NIEODPŁATNEJ POMOCY PRAWNEJ, NIEODPŁATNEJ POMOCY OBYWATELSKIEJ ORAZ MEDIACJI, W KTÓRYM ADWOKACI, RADCOWIE PRAWNI ORAZ DORADCY OBYWATELSCY NIEODPŁATNIE UDZIELĄ POMOCY.

PONIEDZIAŁEK	09:00 – 13:00	MARKUSZÓW UL. M. SOBIESKIEGO 1	poniedziałek – piątek, Puławy, al. Królewska 3, godz. 08:00 – 12:00 punkt prowadzony przez adwokatów wskazanych przez ORA w Lublinie	PONIEDZIAŁEK	08:00 – 12:00	BARANÓW UL. RYNEK 14
WTOREK	08:00 – 12:00	KAZIMIERZ DOLNY UL. SZKOLNA 1		WTOREK	08:00 – 12:00	NAŁĘCZÓW UL. GŁĘBOCZNIKA 23A
ŚRODA	08:00 – 12:00	PUŁAWY UL. DĘBLIŃSKA 4	poniedziałek – piątek, Puławy, al. Królewska 3, godz. 12:00 – 16:00 punkt prowadzony przez radców prawnych wskazanych przez OIRP w Lublinie	ŚRODA	08:00 – 12:00	JANOWIEC UL. RADOMSKA 2
CZWARTEK	08:00 – 12:00	PUŁAWY UL. DĘBLIŃSKA 4		CZWARTEK	08:00 – 12:00	KURÓW UL. I ARMII WOJSKA POLSKIEGO 1
PIĄTEK	08:00 – 12:00	ŻYRZYŃ UL. TYSIĄCLECIA 28		PIĄTEK	08:00 – 12:00	KOŃSKOWOLA UL. LUBELSKA 93

Nieodpłatna pomoc prawna i obywatelska udzielana jest każdemu, kto jej potrzebuje i złoży oświadczenie, że nie jest w stanie ponieść kosztów odpłatnej pomocy prawnej.

ZAPISY NA PORADY POD NUMEREM TELEFONU: 609 009 469

