



# **INFORMATOR PRAWNY**

## **OCHRONA PRAW LOKATORÓW**

[www.fika.org.pl](http://www.fika.org.pl)

## **Ochrona praw lokatorów**

### **Akty prawne**

Podstawowe zasady zawierania umów najmu lokali mieszkalnych oraz prawa i obowiązki właścicieli (wynajmujących) i lokatorów (najemców) zostały uregulowane w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U.2023, poz. 1610 t.j.) oraz w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2023, poz. 725 t.j.), dalej jako „ustawa”, „ustawa o ochronie praw lokatorów”.

### **Umowa najmu**

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 może być oznaczony w pieniądzech lub w świadczeniach innego rodzaju.

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.

Najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym. Jeżeli termin płatności czynszu nie jest w umowie określony, czynsz powinien być płacony z góry, a mianowicie:

- gdy najem ma trwać nie dłużej niż miesiąc - za cały czas najmu;
- gdy najem ma trwać dłużej niż miesiąc albo gdy umowa była zawarta na czas nieoznaczony - miesięcznie, do dziesiątego dnia miesiąca.

### **Wypowiedzenie umowy najmu**

Jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn wskazanych w ustawie o ochronie praw lokatorów. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę.

Umowę najmu lokalu mieszkalnego można wypowiedzieć wyłącznie z przyczyn wskazanych w ustawie o ochronie praw lokatorów oraz w terminach tam wskazanych. Nie można tych regulacji zmienić w umowie. Sprzeczne postanowienia umowne są nieważne, a dokonane na ich podstawie wypowiedzenie jest nieskuteczne.

Ustawa o ochronie praw lokatorów zastrzega, że nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator:

- 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
- jest w zwłoce z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od właściciela pobieranych przez właściciela tylko w przypadkach, gdy lokator nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług, 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,
- wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela, lub
- używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbioru lub remontu budynku. W takiej sytuacji lokator jest obowiązany opróżnić lokal i przenieść się na koszt właściciela do lokalu zamiennego, jednak na czas nie dłuższy niż rok. Po upływie tego terminu właściciel jest obowiązany udostępnić lokatorowi w ramach istniejącego stosunku prawnego naprawiony lokal. Czynsz za lokal zamienny, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie może być wyższy niż czynsz za lokal dotychczasowy.

Właściciel lokalu może wypowiedzieć stosunek najmu z zachowaniem:

- sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, z powodu niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy;
- miesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, osobie, której przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej

miejsowości, a lokator może używać tego lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego.

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. Wysokość czynszu i opłat, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, musi uwzględniać stosunek powierzchni i wyposażenia lokalu zamiennego do lokalu zwalnianego.

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, w którym może zamieszkać.

Jeżeli lokatorem, jest osoba, której wiek w dniu otrzymania wypowiedzenia przekroczył 75 lat, a która po upływie terminu nie będzie posiadała tytułu prawnego do innego lokalu, w którym może zamieszkać, ani nie ma osób, które zobowiązane są wobec niej do świadczeń alimentacyjnych, wypowiedzenie staje się skuteczne dopiero w chwili śmierci lokatora.

### **Obowiązki wynajmującego**

Wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia 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. W razie oddania w najem lokalu opróżnionego przez dotychczasowego najemcę, wynajmujący jest obowiązany wymienić zużyte elementy wyposażenia lokalu. Do obowiązków wynajmującego należy w szczególności:

- utrzymanie w należytych stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia;

- dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń oraz 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, a zwłaszcza:
  - napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody
  - bez armatury i wyposażenia, a także 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**

Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym oraz przestrzegać porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, 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, 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;
- 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.



**WAŻNE!**

Bez zgody wynajmującego najemca nie może oddać lokalu lub jego części do bezpłatnego używania ani go podnająć. Zgoda wynajmującego nie jest wymagana co do osoby, względem której najemca jest obciążony obowiązkiem alimentacyjnym.

### **Odpowiedzialność za zapłatę czynszu**

Za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie. z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na jego utrzymaniu, którzy nie są w stanie utrzymać się samodzielnie. Odpowiedzialność ww. osób, ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania.

### **Eksmisja**

W wyroku nakazującym opróżnienie lokalu (tzw. wyrok eksmisyjny) sąd orzeka o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu albo 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. Jeżeli w wyroku orzeczono o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, dwóch lub więcej osób, gmina jest obowiązana zapewnić im najem socjalny co najmniej jednego lokalu. Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, orzeka o uprawnieniu ww. osób, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu

oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. 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 2023 r. poz. 100, 173 i 240) lub 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 ww. osoby mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany lub ich sytuacja materialna pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.



**WAŻNE!**

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.

### **Odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu**

Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Odszkodowanie odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od osoby bezumownie korzystającej z lokalu odszkodowania uzupełniającego. Osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, uiszczają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać za zajmowany lokal, gdyby lokal ten wchodził w skład mieszkaniowego zasobu gminy, na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu. Obowiązek pokrycia

właścicielowi różnicy między wysokością odszkodowania, a wysokością odszkodowania uiszczanego przez byłego lokatora, ciąży na gminie. Jeżeli osobie uprawnionej do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na mocy wyroku gmina nie dostarczyła lokalu, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy, na podstawie [art. 417](#) Kodeksu cywilnego.

### **Wzór umowy najmu lokalu mieszkalnego**

W dniu ..... w .....pomędzy:

(1) .....

[oznaczenie Wynajmującego – np. jego imię i nazwisko, miejsce zamieszkania, nazwa i Nr dokumentu tożsamości, PESEL]

zwanym w treści umowy **Wynajmującym**

a

(2) .....

[oznaczenie Najemcy – np. jego imię i nazwisko, miejsce zamieszkania, nazwa i Nr dokumentu tożsamości, PESEL]

zwanym w treści umowy **Najemcą,**

została zawarta umowa następującej treści:

#### **§ 1**

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w Warszawie przy ul. Syreny 35/35, 10-100 Warszawa, składającego się z 3 (trzech) pokoi, kuchni, toalety, łazienki i przedpokoju. Lokal mieszkalny ma powierzchnię 60 m<sup>2</sup> i jest objęty KW Nr WA01/1111/11 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy w Warszawie XXI Wydział Ksiąg Wieczystych.

#### **§ 2**

Wynajmujący wynajmuje i oddaje w użytkowanie lokal mieszkalny opisany w § 1 powyżej. Lokal mieszkalny jest wyposażony i umeblowany zgodnie z załączonym protokołem przekazania mieszkania.

#### **§ 3**

Umowa najmu zostaje zawarta na czas od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku.

#### **§ 4**

Czynsz najmu wynosi 3.000 (słownie: trzy tysiące) złotych miesięcznie i jest płatny z góry do dnia 10 – go każdego miesiąca.

#### **§ 5**

Najemca poza zapłatą czynszu na rzecz Wynajmującego obowiązany będzie dokonywać



wszelkich opłat wynikających z eksploatacji mieszkania – w szczególności opłat za energię elektryczną, gaz, wodę, wywóz nieczystości, wszelkich opłat za telewizję, telefon i Internet. Będzie także na własny koszt dokonywał drobnych nakładów na przedmiot najmu.

## **§ 6**

1. Na poczet nieopłaconych należności z tytułu najmu Najemca wpłaca Wynajmującemu kaucję w wysokości 3.000 (słownie: trzy tysiące) złotych, płatną w dniu podpisania umowy.
2. Wynajmujący kwituje pobranie kaucji, o której mowa w pkt 1 niniejszego paragrafu.

## **§ 7**

Wynajmujący zobowiązany jest przedstawiać Najemcy bieżące rachunki obejmujące opłaty eksploatacyjne, o których mowa w § 5 w terminie co najmniej 7 dni przed terminem płatności, a Najemca zobowiązuje się w terminie płatności czynszu przedstawić Wynajmującemu dowód ich uregulowania.

## **§ 8**

Najemca nie ma prawa podnajmować mieszkania ani jego części osobom trzecim bez zgody najemcy wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.

## **§ 9**

O nadchodzącej na nazwisko Wynajmującego korespondencji i o sprawach wymagających jego udziału Najemca poinformuje Wynajmującego telefonicznie pod numerem telefonu – 123456789.

## **§ 10**

Najemca nie dokona żadnych zmian budowlanych w przedmiocie najmu, chyba że wyrazi na to zgodę Wynajmujący. Nakłady poniesione przez Najemcę w celu trwałego ulepszenia przedmiotu najmu, dokonane po uzyskaniu wspomnianej zgody, z chwilą rozwiązania umowy, Wynajmujący ma obowiązek zwrócić.

## **§ 11**

Wynajmującemu przysługuje prawo wypowiedzenia umowy najmu, jednak nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego w następujących wypadkach:

- 1) jeżeli Najemca 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) jeżeli Najemca 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 najmu i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub

3) jeżeli Najemca wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej zgody Wynajmującego.

### **§ 12**

W mieszkaniu będącym przedmiotem najmu mieszkać będą Najemca razem z żoną XX [imię i nazwisko] i pełnoletnim synem YY [imię i nazwisko].

### **§ 13**

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla wywołania skutków prawnych formy pisemnej.

### **§ 14**

Z chwilą podpisania przez strony protokołu przekazania mieszkania zostaną uiszczone przez Najemcę opłaty eksploatacyjne, pierwsza opłata czynszu i kaucja opisana w § 6.

### **§ 15**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową znajdą zastosowanie przepisy ustawy z 23.4.1964 r. – Kodeks cywilny oraz ustawy z 21.6.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

### **§ 16**

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

(1) .....

[podpis Wynajmującego]

WYNAJMUJĄCY

(2) .....

[podpis Najemcy]

NAJEMCA

Fundacja "Inicjatywa Kobiet Aktywnych" prowadzi w 2024 roku dziewięć punktów nieodpłatnej pomocy prawnej i obywatelskiej na terenie: Olsztyna, powiatu olsztyńskiego, powiatu szczycieńskiego, powiatu piskiego, powiatu ciechanowskiego, powiatu łęczyckiego, powiatu lidzbarskiego.

Zadania publiczne są finansowane z budżetu państwa ze środków otrzymanych od powiatów.

