

Jakie pułapki kryją się w umowie najmu mieszkania?

Najemca lokalu mieszkalnego objęty jest szczególną ochroną. Właściciel mieszkania nie może mu dowolnie podwyższyć czynszu, a umowę najmu może wypowiedzieć tylko w przypadkach określonych w ustawie. Szczególnej ochronie nie podlegają tylko najemcy, którzy zawarli umowę o najem okazjonalny.

Nie ma wymogu, aby umowa najmu miała formę pisemną. Dla bezpieczeństwa zarówno wynajmującego, jak i najemcy lepiej ją zawrzeć na piśmie. Gdyby doszło do sporu – będzie ona dowodem potwierdzającym przyjęcie określonych ustaleń. Jeśli jednak w umowie znajdują się postanowienia niekorzystne dla najemcy, sprzeczne z postanowieniami ustawy o ochronie praw lokatorów, to i tak będą one uznane za nieważne.

Korzystniej dla właściciela

Dla właścicieli mieszkań najbardziej korzystny jest najem okazjonalny. Ale takie umowy można zawierać dopiero od 1 stycznia 2005 r. Poza nielicznymi wyjątkami nie stosuje się do nich przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, tylko kodeks cywilny. A ten daje więcej praw właścicielom mieszkań, zezwala na przykład na podwyższanie czynszu w dowolnej wysokości.

Aby doszło do zawarcia takiej umowy, muszą być spełnione dwa warunki: właściciel mieszkania nie korzysta z niego tylko przejściowo i wynajmuje go na określony czas.

PRZYKŁAD Pan Y pracuje w Londynie i wynajmuje swoje mieszkanie w Lublinie studentom. Pani X mieszka z narzeczonym, a swoje mieszkanie wynajmuje.

Umowy o najem okazjonalny nie będzie mogła zawrzeć osoba, która kupiła mieszkanie, traktując je wyłącznie jako lokatę kapitału. W takim przypadku do umowy zawartej z najemcą będą miały zastosowanie przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów.

Czynsz w złotych

Bez względu na to, czy umowa dotyczy najmu zwykłego, czy okazjonalnego, należy w niej określić wysokość czynszu. Trzeba też ustalić, w jakim terminie (np. do 10 każdego miesiąca) i w jaki sposób będzie on płatny (np. do rąk wynajmującego lub na rachunek bankowy). Nie można jednak ustalać czynszu w walucie obcej, że np. miesięczny czynsz będzie wynosił 200 euro, ponieważ taki zapis nie będzie ważny. Można natomiast zapisać, że czynsz będzie stanowił równowartość 200 euro według kursu NBP na dzień zapłaty.

W umowie trzeba też określić, kto będzie pokrywał opłaty, np. za światło, wodę, telefon. Wynajmujący często dla zabezpieczenia tych opłat żąda kaucji zabezpieczającej. Po zakończeniu najmu – wynajmujący musi ją zwrócić w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez najemcę, po potrąceniu swoich należności.

Podwyżki z ograniczeniami

Wynajmujący mieszkanie nie może dowolnie podwyższać czynszu (nie dotyczy to najmu okazjonalnego). Jeśli się na to zdecyduje, musi wypowiedzieć jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem 3-miesięcznego terminu wypowiedzenia (chyba że strony w umowie ustalą dłuższy termin). Wypowiedzenie wysokości czynszu powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie.

Poza tym czynsz lub inne opłaty za używanie lokalu (z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, np. za gaz, wodę, energię elektryczną), nie mogą być podwyższane częściej niż co 6 miesięcy. Jeżeli poziom rocznego czynszu przekracza 3 proc. wartości odtworzeniowej lokalu, to roczna podwyżka nie może być wyższa niż 10 proc. dotychczasowego czynszu (wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 mkw. powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszany jest w drodze obwieszczenia, w wojewódzkim dzienniku urzędowym).

W razie podwyższania opłat, m.in. za gaz, wodę, energię – właściciel jest obowiązany do przedstawienia lokatorowi na piśmie zestawienia opłat wraz z przyczyną ich podwyższenia.

Warunkowe wypowiedzenie

W interesie zarówno wynajmującego, jak i najemcy jest określenie terminu, na jaki umowa będzie zawarta. Jeśli jest zawarta na czas oznaczony (np. na pół roku, rok, dwa lata), kończy się z datą upływu terminu określonego w umowie. Najem na czas nieoznaczony można wypowiedzieć, jeśli zostaną spełnione przesłanki określone w art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów. Zgodnie z tym przepisem wynajmujący może wypowiedzieć najem – nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego – gdy najemca:

- mimo 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,
- jest w zwłóce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności, mimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,
- wynajął, podnajął albo oddał do używania lokal lub jego część bez wymaganej zgody właściciela,
- używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku (jeśli rodzaj naprawy tego wymaga, lokator obowiązany jest przenieść się na koszt właściciela do lokalu zamiennego).

Trzy pierwsze przypadki wypowiedzenia odnoszą się także do najmu okazjonalnego. Gdy strony nie osiągną porozumienia co do warunków i terminu rozwiązania umowy – z ważnych przyczyn, innych niż wymienione wyżej, właściciel może wytoczyć powództwo o rozwiązanie umowy i nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu.

Z kolei najemca może wypowiedzieć najem na zasadach określonych w kodeksie cywilnym. I tak – jeśli czas trwania najmu lokalu nie jest oznaczony, a czynsz jest płatny miesięcznie – najemca może wypowiedzieć umowę, najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Strony w umowie mogą też przyjąć inne ustalenia, np. że najemca będzie mógł wypowiedzieć umowę z miesięcznym wyprzedzeniem.

Jakie postanowienia należy zawrzeć w umowie najmu mieszkania

Strony umowy – przy podpisywaniu umowy należy zażądać dokumentu potwierdzającego tożsamość strony. Do umowy należy wpisać imiona i nazwiska najemcy i wynajmującego, ich adresy zamieszkania i numery dokumentów.

Przedmiot umowy – określając lokal będący przedmiotem najmu – należy podać jego adres, powierzchnię, liczbę izb, i w jakim jest stanie. W załączniku do umowy należy wymienić sprzęty (meble), jakie pozostają w lokalu i zaznaczyć, gdy są uszkodzone.

Termin – należy wskazać w umowie termin, na jaki jest zawierana – może być to zarówno czas oznaczony, jak i nieoznaczony.

Kaucja – wynajmujący może zażądać od najemcy wpłaty kaucji zabezpieczającej. Jest ona zwracana w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego.

Czynsz – w umowie trzeba podać wysokość czynszu, w jakim terminie i w jaki sposób będzie płatny. Należy pamiętać, że nie może być wyrażony w walucie obcej tylko w złotych.

Oplaty za media – strony powinny ustalić w umowie, kto będzie ponosił opłaty za media (gaz, woda, energia elektryczna), telefon.

Dodatkowe zobowiązania – strony mogą zawrzeć dodatkowe ustalenia dotyczące wzajemnych praw i obowiązków, np. kto poniesie koszty remontu lokalu.

PODSTAWA PRAWNA

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. nr 16, poz. 93 ze zm.).
- Ustawa z dnia 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)