



Ministerstwo  
Sprawiedliwości

HONESTE VIVERE  
FUNDACJA

*Ostrołęka* 

Zadanie finansowane z budżetu państwa  
realizowane przez Miasto Ostrołęka.



## PRAWO MIESZKANIOWE PORADNIK

### FUNDACJA HONESTE VIVERE



ul. Amałowicza – Tatara  
7, 04-474 Warszawa



[www.honestevivere.org](http://www.honestevivere.org)



[fundacjahonestevivere](https://www.facebook.com/fundacjahonestevivere)



+48 22 379 75 40



fax: +48 22 349 26 20



[kontakt@honestevivere.org](mailto:kontakt@honestevivere.org)

**Prawo mieszkaniowe** to obszerny temat, który obejmuje wiele przepisów regulujących kwestie związane z mieszkaniami. Do najważniejszych regulacji w tej dziedzinie należą:

- **Kodeks cywilny** – reguluje umowy najmu i zasady odpowiedzialności;
- **Ustawa o ochronie praw lokatorów** – chroni prawa najemców i określa obowiązki właścicieli;
- **Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych** – dotyczy zasad funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych;
- **Prawo spółdzielcze** – reguluje działalność spółdzielni.

Jednym z najczęściej dyskutowanych zagadnień jest najem oraz eksmisja. To te dwie kwestie wywołują zazwyczaj najwięcej pytań i niejasności, dlatego warto przyrzeć się im bliżej, aby lepiej zrozumieć, na czym polegają i jakie prawa przysługują w tych sytuacjach.

## **Najem - co warto wiedzieć?**

Najem to jedna z kluczowych form korzystania z nieruchomości, regulowana przez prawo. Zgodnie z art. 659 §1 kodeksu cywilnego, umowa najmu polega na tym, że właściciel (wynajmujący) oddaje nieruchomość do używania najemcy na określony lub nieokreślony czas, a najemca zobowiązuje się do płacenia uzgodnionego czynszu.

## **Forma umowy najmu**

Jeśli umowa najmu nieruchomości zawierana jest na okres dłuższy niż rok, powinna być sporządzona na piśmie (art. 660 k.c.). Brak formy pisemnej oznacza, że umowa traktowana będzie jako zawarta na czas nieoznaczony.

## **Kluczowe obowiązki właściciela**

- **Wydanie lokalu w odpowiednim stanie** – właściciel powinien oddać nieruchomość w stanie nadającym się do użytku zgodnie z przeznaczeniem i dbać o jej stan przez cały okres trwania umowy. Obowiązek ten nie dotyczy jednak napraw wynikających z normalnego użytkowania mieszkania.
- **Utrzymanie instalacji w sprawności** – właściciel musi zapewnić sprawne działanie instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku, które są niezbędne do normalnego funkcjonowania lokalu.

## Prawa właściciela

- **Prawo do pisemnej umowy najmu** – zgodnie z art. 660 k.c., właściciel ma prawo zawrzeć pisemną umowę najmu, która jasno określa warunki wynajmu;
- **Prawo do czynszu** – właściciel ma prawo do regularnego otrzymywania czynszu zgodnie z ustaloną w umowie kwotą;
- **Prawo do podwyższenia czynszu** – wynajmujący może podnieść czynsz, wypowiadając dotychczasową jego wysokość z miesięcznym wyprzedzeniem (art. 685 [1] k.c.);
- **Prawo dostępu do mieszkania** – właściciel może odwiedzać wynajmowane mieszkanie, aby przeprowadzać niezbędne naprawy lub przeglądy techniczne.

## Obowiązki najemcy

- Terminowe opłacanie czynszu;
- Dbanie o mieszkanie.

## Dodatkowe zapisy, które warto uwzględnić w umowie

- **Kaucja** – najemca najczęściej wpłaca kaucję, która ma na celu zabezpieczenie kosztów ewentualnych napraw. Standardowo wynosi ona 2-3 miesięczne czynsze, jednak zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, kaucja może wynosić maksymalnie 12-krotność czynszu.
- **Dalszy podnajem** – najemca nie ma automatycznego prawa do dalszego wynajmowania nieruchomości, chyba że takie prawo zostało wyraźnie zapisane w umowie.
- **Zastaw** – wynajmujący ma prawo zatrzymać rzeczy należące do najemcy do czasu uregulowania wszystkich zobowiązań.
- **Obecność zwierząt** – jeśli najemca planuje trzymać w mieszkaniu zwierzęta, warto to jasno określić w umowie, aby uniknąć późniejszych nieporozumień.

### WAŻNE!

*Przed podpisaniem umowy najmu, obie strony powinny dokładnie zapoznać się ze swoimi prawami i obowiązkami. Najlepszym sposobem na zabezpieczenie własnych interesów jest skonsultowanie umowy z prawnikiem lub doradcą obywatelskim. Takie zachowanie pomoże uniknąć ewentualnych niejasności lub konfliktów w przyszłości.*

## Najem z zasobów gminnych

Najem lokali z zasobu mieszkaniowego gminy to specyficzny rodzaj najmu, regulowany przez szczególne przepisy. Gmina posiada swoje zasoby mieszkaniowe, które mogą być wynajmowane osobom spełniającym określone warunki. Zasady dotyczące wynajmu takich lokali uchwała rada gminy na podstawie ustawy o ochronie praw lokatorów (art. 21 ust. 1 pkt 2 i art. 21 ust. 3).

## Co zawiera uchwała rady gminy?

Uchwała rady gminy, regulująca zasady najmu lokali z gminnych zasobów, powinna obejmować następujące kwestie:

- **Wysokość dochodu gospodarstwa domowego** – ustalenie, jakie dochody kwalifikują gospodarstwo domowe do wynajęcia lokalu na czas nieoznaczony, lokalu socjalnego oraz do ewentualnych obniżek czynszu.
- **Warunki zamieszkania** – kryteria kwalifikujące do poprawy warunków mieszkaniowych, np. zbyt mała powierzchnia mieszkania w stosunku do liczby osób.
- **Kryteria pierwszeństwa** – zasady wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub najmu lokalu socjalnego.
- **Zamiany lokali** – warunki zamiany lokali zarówno w obrębie zasobów gminnych, jak i z innymi zasobami mieszkaniowymi.
- **Rozpatrywanie wniosków** – tryb rozpatrywania wniosków o najem lokali oraz sposób, w jaki sprawy te są kontrolowane przez społeczność.
- **Sytuacje po śmierci najemcy** – zasady postępowania obowiązujące w przypadku osób, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, ale nie mają prawa wstąpienia w jego najem.
- **Najem większych lokali** – kryteria wynajmu lokali, których powierzchnia przekracza 80 m<sup>2</sup>.

Rada gminy może wprowadzać dodatkowe kryteria wynajmu, ale nie mogą one być dyskryminujące. Na przykład, kryteria nie mogą zależeć od długości zamieszkiwania czy zameldowania w gminie. Wszystkie zasady muszą opierać się na przepisach prawa, zapewniając sprawiedliwy dostęp do mieszkań.

*Każda gmina ustala własne zasady najmu mieszkań, które określa w uchwale. Przed złożeniem wniosku warto zapoznać się z lokalnymi przepisami, aby dowiedzieć się, kto i na jakich warunkach może skorzystać z zasobów mieszkaniowych gminy.*

## **Co powinna zawierać umowa najmu?**

- 1. Data i miejsce zawarcia umowy** – precyzyjnie określa moment zawarcia porozumienia.
- 2. Czas trwania umowy** – należy wskazać, czy umowa zawarta jest na czas określony czy nieokreślony.
- 3. Warunki wypowiedzenia umowy** – powinny określać, w jaki sposób i kiedy można wypowiedzieć umowę.
- 4. Dane stron umowy** – pełne dane osobowe wynajmującego i najemcy, w tym PESEL, NIP lub numer dowodu osobistego.
- 5. Opis lokalu** – szczegółowy opis nieruchomości oraz stan jej wyposażenia.
- 6. Wysokość i sposób płatności czynszu** – musi być jasno określone, ile i w jakich terminach najemca będzie płacił wynajmującemu.
- 7. Dodatkowe płatności** – należy uwzględnić wszelkie dodatkowe opłaty, takie jak media czy ogrzewanie, oraz sposób ich regulowania.
- 8. Protokół stanu lokalu\***

**\*Protokół stanu lokalu** powinien być integralną częścią umowy. Jest to dokument określający stan techniczny lokalu w chwili przekazania go najemcy (art. 6c ustawy o ochronie praw lokatorów). Protokół powinien zawierać opis stanu technicznego pomieszczeń oraz stopień zużycia wyposażenia. Precyzyjne spisanie stanu nieruchomości zabezpiecza obie strony przy ewentualnym rozliczeniu kaucji po zakończeniu umowy.

## **Obowiązki podatkowe wynajmującego**

Wynajmujący jest zobowiązany do zgłoszenia do urzędu skarbowego dochodów z tytułu najmu w celu uregulowania podatku od wynajmu. Niewywiązanie się z tego obowiązku może prowadzić do poważnych konsekwencji podatkowych i prawnych.

**Dobrze sporządzona umowa najmu to klucz do uniknięcia konfliktów między stronami. Oprócz podstawowych elementów umowy, takich jak dane stron, wysokość czynszu czy opis lokalu, warto zadbać o dodatkowe zabezpieczenia, takie jak protokół stanu technicznego oraz uwzględnienie obowiązków podatkowych.**