



Informacje zawarte w niniejszym dokumencie zostały opracowane w październiku 2019 roku. Nie należy ich traktować jako porady prawnej.

WYNAJEM MIESZKAŃ

Gdzie szukać ofert na wynajem mieszkań w Warszawie?

- Strony internetowe
<https://www.otodom.pl/>
<https://www.olx.pl/nieruchomosci/mieszkania/wynajem/warszawa/>
<https://www.morizon.pl/>
<https://www.gumtree.pl/s-mieszkania-i-domy-do-wynajecia/warszawa/v1c9008l3200008p1>
<https://www.domiporta.pl/>
- Agencje wynajmujące mieszkania
<https://pepehousing.com/>
- Fora internetowe

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.

Uwaga! Rozróżnienie pojęć:

- lokator — należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności.
- właściciel — należy przez to rozumieć wynajmującego lub inną osobę, z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu.

Wynajmujący to osoba z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu. Czyli wynajmujący, wynajmuje mieszkanie, natomiast lokator (najemca) najmuje lokal.

Forma i czas zawarcia umowy najmu

- Forma
 - 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.
- Czas
 - Najem zawarty na czas dłuższy niż lat dziesięć poczytuje się po upływie tego terminu za zawarty na czas nieoznaczony². Domniemanie najmu na czas nieoznaczony.
 - Najem zawarty między przedsiębiorcami na czas dłuższy niż lat trzydzieści poczytuje się po upływie tego terminu za zawarty na czas nieoznaczony.

Informacje zawarte w niniejszym dokumencie zostały opracowane w październiku 2019 roku. Nie należy ich traktować jako porady prawnej.



Informacje zawarte w niniejszym dokumencie zostały opracowane w październiku 2019 roku. Nie należy ich traktować jako porady prawnej.

Czynsz

Czynsz może być oznaczony:

- w pieniądzech - czynsz o charakterze pieniężnym
- w świadczeniach innego rodzaju - czynsz o charakterze niepieniężnym

I tak za czynsz niepieniężny można uznać przykładowo:

- świadczenie usług prawniczych przez najemcę względem wynajmującego w zamian za używanie pomieszczeń biurowych,
- opiekę najemcy nad wynajmującym w zamian za możliwość używania pomieszczeń mieszkalnych,
- regularną dostawę określonej ilości oznaczonego towaru bądź remont lokalu.

Odpowiedzialność: za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie. Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania.

Najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym. Jeżeli termin płatności czynszu nie jest w umowie określony, czynsz powinien być płacony z góry, (gdy najem ma trwać nie dłużej niż miesiąc - za cały czas najmu, a gdy najem ma trwać dłużej niż miesiąc albo gdy umowa była zawarta na czas nieoznaczony - miesięcznie, do dziesiątego dnia miesiąca). Jeżeli najemca nie płaci co najmniej za dwa pełne okresy płatności, wynajmujący może najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia- zwłoka w zapłacie czynszu. **Uwaga!** Warto zwrócić uwagę na płatności za czynsz określone w umowie najmu, tzn. czynsz, a płatności za media, np. wodę, elektrykę itp.- czy są zawarte w czynszu, czy naliczane dodatkowo.

Naprawy konieczne i wady najętego mieszkania

- Naprawy konieczne:

Jeżeli w czasie trwania najmu rzecz wymaga napraw, które obciążają wynajmującego, a bez których rzecz nie jest przydatna do umówionego użytku, najemca może wyznaczyć wynajmującemu odpowiedni termin do wykonania napraw. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu najemca może dokonać koniecznych napraw na koszt wynajmującego.

- Wady rzeczy najętej:

Jeżeli rzecz najęta ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku, najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad.

Uwaga!

Jeżeli w chwili wydania najemcy rzecz miała wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie rzeczy, albo jeżeli wady takie powstały później, a wynajmujący mimo otrzymanego zawiadomienia nie usunął ich w czasie odpowiednim, albo jeżeli wady usunąć się nie dadzą, najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia.

Roszczenie o obniżenie czynszu z powodu wad rzeczy najętej, jak również uprawnienie do niezwłocznego wypowiedzenia najmu nie przysługuje najemcy, jeżeli w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach.

Informacje zawarte w niniejszym dokumencie zostały opracowane w październiku 2019 roku. Nie należy ich traktować jako porady prawnej.



Informacje zawarte w niniejszym dokumencie zostały opracowane w październiku 2019 roku. Nie należy ich traktować jako porady prawnej.

Terminy wypowiedzenia najmu

Czas trwania najmu nie jest oznaczony - zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem z zachowaniem terminów umownych, a w ich braku z zachowaniem terminów ustawowych.

Ustawowe terminy wypowiedzenia najmu

- 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.

Umowne terminy wypowiedzenia najmu - jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie.

Wypowiedzenie najmu – konsekwencje

Jeżeli wskutek wypowiedzenia najmu przez nabywcę rzeczy najętej najemca jest zmuszony zwrócić rzecz wcześniej, aniżeli byłby zobowiązany według umowy najmu, może on żądać od zbywcy naprawienia szkody. Najemca powinien niezwłocznie zawiadomić zbywcę o przedwczesnym wypowiedzeniu przez nabywcę; w przeciwnym razie przysługują zbywcy przeciwko najemcy wszelkie zarzuty, których najemca nie podniósł, a których podniesienie pociągnęłoby za sobą bezskuteczność wypowiedzenia ze strony nabywcy.

Instytucja kaucji za mieszkanie i zasady jej zwrotu

Kaucja, czyli zabezpieczenie pieniężne roszczeń wynajmującego podlega – co do zasady – zwrotowi w ciągu miesiąca od zakończenia stosunku najmu.

Ustawodawca zastrzega jednak przypadki, w których wynajmujący może nie zwrócić kaucji, jako przykład wskazać można uszkodzenie lokalu powstałe z winy najemcy.

- Zdefiniowana została w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu Cywilnego. Wskazana regulacja ma charakter szczególny w stosunku do przepisów kodeksu cywilnego, co oznacza, że jej przepisy w pierwszej kolejności znajdują zastosowanie.
- Wysokość kwoty stanowiącej kaucję zabezpieczającą zależy od woli stron oraz wyniku negocjacji dotyczących treści umowy. Okoliczność, iż kaucja jest wymagana powinna znaleźć się w treści porozumienia między stronami a fakt zapłacenia kaucji najlepiej potwierdzić odpowiednim oświadczeniem podpisanym przez wynajmującego.

Informacje zawarte w niniejszym dokumencie zostały opracowane w październiku 2019 roku. Nie należy ich traktować jako porady prawnej.



Informacje zawarte w niniejszym dokumencie zostały opracowane w październiku 2019 roku. Nie należy ich traktować jako porady prawnej.

Co zabezpiecza kaucja?

Jak wynika z powyższego kaucja zabezpiecza roszczenia wynikłe z tytułu najmu lokalu. Chodzi tutaj o należności dotyczące z tytułu zaległego czynszu, jak również tzw. opłat niezależnych od właściciela. Przy tym przez opłaty niezależne należy rozumieć opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody, jak również opłaty za odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych (art. 2 ust. 1 pkt. 8 ustawy).

Zwrot kaucji

Przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów określają także termin w jakim kaucja powinna być zwrócona. Zgodnie z art. 6 ust. 4 kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.

Kaucja jako ostatni czynsz

Należy jednoznacznie wskazać, iż nie ma żadnej regulacji prawnej, która zwalniałaby najemcę z zapłaty ostatniego czynszu w związku z wypowiedzeniem umowy najmu i uiszczeniem kaucji. Najemca nie jest uprawniony by samodzielnie decydować o przeznaczeniu kaucji. Pełni ona – co warto jeszcze raz podkreślić - funkcję zabezpieczającą. Zatem powinna ona dawać najemcy możliwość m.in. zaspokojenia roszczenia w razie bezumownego korzystania z lokalu przez lokatora czy pokrycia szkód jakie zaistniały podczas najmu. To on jest stroną uprawnioną do oceny powyższego. W praktyce pomocny może okazać się protokół zdawczo-odbiorczy oraz dokumentacja fotograficzna. Nie można kaucji z góry przeznaczyć na poczet przyszłego zadłużenia.

Co powinna zawierać umowa najmu?

Nie ma jednego, uniwersalnego wzoru umowy najmu. Jednak powinna ona regulować relacje stron oraz w maksymalny sposób je zabezpieczyć. W związku z tym powinna określać:

- strony – wynajmującego i najemcę, natomiast gdy najemców jest kilku, dodatkowo wskazywać sposób ich odpowiedzialności za zobowiązania,
- przedmiot umowy,
- wysokości czynszu, sposób oraz termin jego płatności,
- cel najmu oraz liczbę osób, które mogą zamieszkać w lokalu,
- ustalenia w zakresie prawa podnajmu oraz ewentualną odpowiedzialność podnajemców za zobowiązania najemcy,
- zabezpieczenie umowy, tj. ustalenia związane z kaucją,
- wzajemne prawa i obowiązki stron,
- zasady dotyczące trzymania zwierząt w wynajmowanym mieszkaniu,
- zasady i sposób wypowiedzenia umowy,
- dokumenty stanowiące załączniki do umowy najmu – wzory protokołu przekazania i zwrotu lokalu, uzgodnienie terminu i sposobu ostatecznych rozliczeń stron, akt notarialny dobrowolnego poddania się egzekucji, wskazanie innego lokalu do którego najemca wyprowadzi się w wypadku eksmisji, zgoda właściciela innego lokalu do zamieszkania w nim najemcy,

Informacje zawarte w niniejszym dokumencie zostały opracowane w październiku 2019 roku. Nie należy ich traktować jako porady prawnej.



Informacje zawarte w niniejszym dokumencie zostały opracowane w październiku 2019 roku. Nie należy ich traktować jako porady prawnej.

- sposób wprowadzania zmian w umowie, adresy do doręczeń,

Umowa powinna zostać sporządzona w dwóch egzemplarzach, dla każdej ze stron, na których najemca oraz właściciel składają swoje podpisy.

Relacje z sąsiadami i jak można utrzymywać relacje sąsiedzkie w pozytywnym kierunku?

Mieszkamy ściana w ścianę z innymi, obcymi nam ludźmi, z którymi chcąc nie chcąc musimy się w jakiś sposób dogadać. Mieszkanie w bloku wielorodzinnym czy w wieżowcu, albo w nowoczesnym apartamentowcu, związane jest z koniecznością akceptowania sąsiadów. W dużych przypadkach spory z sąsiadami wynikają ze zbyt głośnego zachowania danych osób. Lokatorzy prowadzący remont w mieszkaniu siłą rzeczy będą zachowywać się głośno. Nie możemy jednak wymagać od sąsiada, że nie będzie się w ogóle remontował swojego lokum. Jeśli to my prowadzimy prace naprawcze, wymieniamy okna, drzwi lub podłogi w mieszkaniu i takie prace planujemy z dużym wyprzedzeniem, warto poinformować o tym fakcie najbliższych sąsiadów, zwłaszcza, jeśli wiemy że mają na przykład małe dzieci i hałas może im bardzo przeszkadzać. Jeśli będą wiedzieli o remoncie wcześniej, na czas największego hałasu w naszym domu będą mogli wyjść z dzieckiem na spacer albo wyjechać do rodziny. W dobrym tonie jest informowanie sąsiadów o hałasach remontowych, ponieważ choć nie mogą oni nam zabronić remontu, to jednak mogą tak sobie zorganizować czas, że nasz remont nie będzie im przeszkadzał.

Jak się zachować w momencie oglądania lokalu/mieszkania/pokoju?

- Od razu zacząć rozmowę z właścicielem w języku angielskim albo rosyjskim (jeżeli nie mówisz po polsku);
- Nie spóźniać się na wizytę do właściciela/w przypadku spóźnienia poinformować;
- Być Grzecznym/Pozytywnym/Z uśmiechem/Cierpliwym;
- Mieć przy sobie listę rzeczy, o które chcesz zapytać;
- Dokument tożsamości ze zdjęciem;
- Nie bać się zadawać pytań odnośnie lokalu/ceny/metrów/innych szczegółach;
- Nie bać się pytać o pozostałych mieszkańców /kim oni są/ wiek/zawód;
- Rekomendacje od poprzednich mieszkańców;
- Omówić szczegóły opłat i czynszu na początek;
- Omówić szczegóły zameldowania i cross-check przed podpisaniem umowy.

Informacje zawarte w niniejszym dokumencie zostały opracowane w październiku 2019 roku. Nie należy ich traktować jako porady prawnej.