

# **PORADNIK LOKATORSKI DLA MŁODYCH**



## **Słowem wstępu**

Stworzyliśmy ten poradnik dla osób wynajmujących mieszkania i pokoje na rynku prywatnym — od różnych firm jak i od zwykłych właścicieli. Powstał on w szczególności z myślą o osobach młodych, studentkach i studentach, którzy z najmem nie mają jeszcze doświadczenia — lub mają go niewiele.

Każda osoba postawiona przed koniecznością wynajęcia mieszkania powinna znać chociaż podstawy swoich praw, a z doświadczenia wiemy, że nie jest to zawsze takie oczywiste, w szczególności biorąc pod uwagę niejasność regulacji prawnych dotyczących umów najmu w Polsce.

W poradniku znajdziesz niezbędne informacje dotyczące umów najmu i ich rodzajów, a także praktyczne porady związane z codziennymi sytuacjami, jakie mogą Cię spotkać przy wynajmowaniu pokoju lub mieszkania.

Niniejszy poradnik przedstawia zupełnie podstawowe kwestie związane z umowami najmu. Osoby chcące pogłębić swoją wiedzę zachęcamy do zapoznania się z pełną wersją poradnika, a w razie dalszych pytań lub wątpliwości również do kontaktu z nami.

Link do pełnej wersji poradnika:

<https://lokatorzy.wroclaw.pl/poradnik-lokatorski-wersja-do-sciagniecia/>

## I. Umowa najmu, najem okazjonalny i instytucjonalny

Przez umowę najmu właściciel zobowiązuje się oddać ci lokal do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a ty zobowiązujesz się płacić umówioną kwotę czynszu. Nie ma jednego wzoru takiej umowy, jednak zaprezentujemy tutaj kilka wskazówek, które warto wziąć pod uwagę.

Polskie prawo wyróżnia kilka rodzajów umów najmu, które często ograniczają przysługującą najemcy ochronę. Do popularnych rozwiązań wykorzystywanych przez wynajmujących należy w szczególności umowa najmu okazjonalnego (do której należy dołączyć poświadczone notarialnie oświadczenie np. rodziców o zagwarantowaniu najemcy lokalu zastępczego w razie prowadzenia eksmisji) czy najmu instytucjonalnego, który jest coraz częściej stosowany przez przedsiębiorców zajmujących się najmem.

Tradycyjna umowa najmu powinna być zawarta w formie pisemnej, w dwóch egzemplarzach - po jednej dla każdej ze stron. Umowa musi być zrozumiała dla obydwu stron, a więc powinna być w języku, jakim strony się posługują lub powinno zostać dołączone tłumaczenie. Obydwa egzemplarze muszą być podpisane przez obie strony, muszą zawierać datę i miejsce podpisania umowy.

### Elementy umowy najmu:

1. Dokładne dane obydwu stron. Jeśli są to osoby fizyczne, są to: imię i nazwisko, adres korespondencyjny, daty urodzenia, nr PESEL. Jeżeli jedną ze stron jest firma, musi być podana nazwa tej firmy, numer NIP lub KRS. Do umowy powinien zostać dołączony wydruk z zaświadczenia z Ewidencji Działalności Gospodarczej (CEiDG, w przypadku jednoosobowego przedsiębiorcy lub spółki cywilnej) lub Krajowego Rejestru Sądowego (w przypadku spółek handlowych, np. sp. z o. o.) zawierające dokładne dane firmy.
2. Opis lokalu — dokładny adres, metraż, liczba pomieszczeń. Warto zaznaczyć, czy lokal należy do spółdzielni mieszkaniowej czy wchodzi w skład wspólnoty mieszkaniowej.
3. Czas trwania umowy — umowa może być podpisana na czas określony lub nieokreślony.
4. Kwota, jaką lokator płaci właścicielowi. **Warto dokładnie rozpisać, co jest zawarte w tej kwocie (czynsz + ewentualne opłaty za media, jeśli płacisz je do rąk właściciela lokalu), sposób i termin zapłaty.** Jeśli opłaty będą robione gotówką, warto zaznaczyć w jaki sposób właściciel potwierdzi otrzymanie pieniędzy. Wszystkie rachunki i potwierdzenia należy skrupulatnie zbierać. **Zawsze domagaj się pokwitowania dokonania wpłacanych przez siebie pieniędzy na rzecz wynajmującego (bardzo ważne, aby na potwierdzeniu wpłaty znalazła się dokładna data oraz czytelny podpis wynajmującego).**
5. Kaucja — wysokość kaucji, termin i sposób jej zapłaty, warunki i termin zwrotu. W niektórych sytuacjach możesz żądać zwrotu wyższej kaucji niż sam zapłaciłeś wynajmującemu (nazywa się to waloryzacją kaucji).

6. Wypowiedzenie — jeżeli umowa jest na czas określony, należy koniecznie wpisać termin i sposób składania wypowiedzenia, a także okoliczności w których taka umowa może zostać wypowiedziana przez najemcę np. utrata dochodów przez najemcę czy też konieczność wyprowadzki. **Jeśli umowa najmu jest zawarta na czas określony i nie uregulowano w niej kwestii jej wypowiedzenia przez Ciebie lub wynajmującego, to jej rozwiązanie przed końcem okresu jej trwania będzie bardzo trudne, a w zasadzie dopuszczalne tylko w wyjątkowych sytuacjach lub za porozumieniem stron** (które nie zawsze jest możliwe do osiągnięcia).
7. Stan techniczny i zobowiązania lokatora — należy wpisać ogólny stan techniczny lokalu i, jeżeli jest, wyposażenie. Jeżeli jest wymagany jakiś remont czy naprawy, to koniecznie trzeba to zaznaczyć w umowie.
8. Do umowy zalecamy obowiązkowo dołączyć protokół zdawczo-odbiorczy, w którym jest dokładnie opisany stan techniczny lokalu oraz jego wyposażenia lub wymagane do przeprowadzenia prace, sposób ich rozliczenia i termin zakończenia, co jest istotne przy zwracaniu kaucji. Warto także spisać w protokole stany liczników, aby nowy lokator nie musiał płacić za zużycie mediów przez poprzedników. Pamiętaj, aby bardzo dokładnie uzupełnić protokół. **Najlepiej dodatkowo zrobić zdjęcia wyposażenia mieszkania, ogólnego stanu lokalu lub ewentualnych uszkodzeń lokalu z chwili zawarcia umowy (np. rysy, dziury w ścianach, zabrudzenia). To może uratować Twoją kaucję, a z pewnością pomoże Ci w ewentualnym sporze sądowym z wynajmującym.**

### **Umowa najmu okazjonalnego:**

Umowa najmu okazjonalnego jest specyficznym rozwiązaniem, który zdobył w Polsce znaczącą popularność na przestrzeni kilku ostatnich lat. Poniżej w skrócie prezentujemy czym różni się ona dodatkowo od zwykłej umowy najmu:

1. zawierana jest z osobą prywatną,
2. zawierana jest tylko na czas określony,
3. musi zostać zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności,
4. musi zostać zgłoszona do urzędu skarbowego przez wynajmującego,
5. jej kluczowym elementem jest oświadczenie o poddaniu się egzekucji w zakresie opróżnienia lokalu złożone przez najemcę przed notariuszem, a także wskazanie lokalu zastępczego, w którym najemca będzie mógł zamieszkać po opróżnieniu mieszkania oraz zgodę osoby posiadającej tytuł prawny do tego lokalu (najczęściej również złożoną przed notariuszem).

Umowa najmu okazjonalnego umożliwia więc każdorazowe przeprowadzenie eksmisji z lokalu mieszkalnego i nie chroni Cię w taki sam sposób jak zwykła umowa najmu (nie dotyczą Cię przykładowo przepisy o ochronie lokatorów przed eksmisją). Ewentualna eksmisja w dalszym ciągu wymaga uprzedniego nadania klauzuli wykonalności na Twoje oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez sąd. Takie postanowienie możesz zaskarżyć zażaleniem lub skargą na orzeczenie referendarza sądowego w terminie 7 dni od daty doręczenia Ci wezwania od komornika z załączonym oświadczeniem z nadaną klauzulą

wykonalności. Do wniosku o nadanie wykonalności oświadczeniu o poddaniu się egzekucji wynajmujący muszą dołączyć dowód zgłoszenia umowy do urzędu skarbowego, czego często nie robią.

Jeśli nie masz lokalu zastępczego ani nikt nie może Ci takiego zapewnić, zawarcie tej umowy nie będzie natomiast możliwe. To rodzi bardzo często problemy związane z poszukiwaniem mieszkania, gdyż taka forma umowy najmu jest coraz bardziej popularna.

### **Umowa najmu instytucjonalnego:**

Umowa najmu instytucjonalnego jest nowym rozwiązaniem, które naszym zdaniem będzie w dobie kryzysu mieszkaniowego zdobywać coraz większą popularność, gdyż mieszkania na potęgę skupowane są obecnie przez fundusze inwestycyjne. Poniżej wymieniamy czym taka umowa różni się od zwykłej umowy najmu:

1. zawierana jest z wynajmującym, który jest przedsiębiorcą (firmą, spółką) prowadzącym działalność gospodarczą w zakresie najmu lokali,
2. zawierana jest tylko na czas oznaczony,
3. musi zostać zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności,
4. jej kluczowym elementem jest oświadczenie o poddaniu się egzekucji w formie aktu notarialnego w zakresie opróżnienia lokalu złożone przez najemcę przed notariuszem oraz wyraźnym wskazaniem, że najemca przyjmuje do wiadomości, iż lokal zastępczy lub tymczasowy po eksmisji mu nie przysługuje.

W razie eksmisji z tego lokalu właściciel nie musi więc martwić się tym, czy masz możliwość znalezienia innego miejsca zamieszkania. Może na warunkach opisanych w umowie wyrzucić Cię na bruk, po uzyskaniu klauzuli wykonalności na Twoim oświadczeniu o poddaniu się egzekucji. Termin na opuszczenie lokalu nie może być krótszy niż 14 dni.

O nadaniu klauzuli wykonalności najpewniej dowiesz się wraz z otrzymaniem wezwania od komornika sądowego do opuszczenia lokalu, do którego zostanie załączony tytuł wykonawczy (Twoje oświadczenie z klauzulą wykonalności). Od tej chwili biegnie termin na zaskarżenie postanowienia o nadaniu klauzuli wykonalności, który wynosi 7 dni.

## **II. Wypowiedzenie umowy, okres wypowiedzenia**

Wypowiedzenie umowy najmu, a więc zakończenie trwania takiej umowy, jest bardzo ważnym zagadnieniem, które w praktyce przynosi sporo różnych problemów. Przede wszystkim należy zauważyć, że najczęściej omijanymi przez wynajmujących przepisami prawa są właśnie regulacje dotyczące wypowiedzenia umowy najmu oraz okresu wypowiedzenia.

Zgodnie z ustawą wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu, najmu okazjonalnego lub najmu instytucjonalnego nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego (wypowiedzenie musi złożyć nam w sposób analogiczny jak w prawie pracy), jeżeli lokator:

- a) 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,
- b) 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,
- c) wynajął, podjął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela.

**Umowa najmu okazjonalnego** może być wypowiedziana przez wynajmującego **w przypadku utraty przez najemcę prawa do lokalu**, do którego może się wyprowadzić po rozwiązaniu takiej umowy. Po utracie prawa do lokalu najemca ma 21 dni na znalezienie nowego lokalu i złożenie wynajmującemu nowego oświadczenia.

Poza powyższymi przesłankami ustawa o ochronie praw lokatorów przewiduje również rzadziej wykorzystywane w obrocie prawnym powody wypowiedzenia umowy najmu przez właściciela lokalu:

- a) wypowiedzenie z zachowaniem 6 miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku niezamieszkiwania lokalu przez Najemcę przez okres dłuższy niż 12 miesięcy,
- b) wypowiedzenie umowy najmu z zachowaniem 1 miesięcznego okresu wypowiedzenia w stosunku do osoby posiadającej lokal zamienny w tej samej gminie,
- c) wypowiedzenie umowy najmu z zachowaniem półrocznego okresu wypowiedzenia, gdy właściciel lub jego pełnoletnie dziecko zamierza zamieszkać w lokalu, który wynajmujesz.

Wypowiedzenie umowy najmu nie może być dokonane bezpodstawnie. Oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu musi być sporządzone na piśmie, gdyż inaczej jest nieważne. Wynajmujący powinien wskazać także z jakiego powodu wypowiada Ci umowę najmu.

Ty natomiast możesz wypowiedzieć umowę bez skomplikowanych ograniczeń. Twój okres wypowiedzenia natomiast określa umowa, a w przypadku, gdy w umowie nie ma takiej informacji, stosuje się terminy z kodeksu cywilnego. Mianowicie:

- a) 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,
- b) gdy czynsz jest płatny w krótszych odstępach czasu - na trzy dni naprzód; gdy najem jest dzienny - na jeden dzień naprzód.

**PAMIĘTAJ POWYŻSZE OKRESY WYPOWIEDZENIA ZNAJDUJĄ ZASTOSOWANIE DO UMÓW NAJMU NA CZAS NIEOZNACZONY (NIEOKREŚLONY). JEŚLI ZAWARŁEŚ UMOWĘ NAJMU PRZYKŁADOWO NA ROK, TO MOŻESZ JĄ WYPOWIEDZIEĆ TYLKO, GDY UMOWA TAK STANOWI!**

### III. Kaucja

Wynajmując mieszkania często spotkasz się z wymogiem zapłacenia kaucji - czyli określonej sumy pieniędzy, która jest zabezpieczeniem właściciela na wypadek niewywiązania się z umowy czy niewłaściwego wywiązywania się z niej. Jest to temat licznych sporów pomiędzy lokatorami a właścicielami, ponieważ interpretacje dotyczące zwrotu tej opłaty są przeróżne, mimo że *Ustawa o ochronie lokatorów* definiuje je raczej jednoznacznie, a wszelkie wątpliwe kwestie można zawrzeć w umowie.

#### Wysokość kaucji

*Ustawa o ochronie lokatorów* (Art.6 pkt 1) stanowi, że wysokość kaucji nie może być większa niż 12-krotność czynszu obowiązującego przy podpisywaniu umowy, przy czym dla umów najmu instytucjonalnego oraz okazjonalnego — nie może przekroczyć 6-krotności. Zazwyczaj jednak spotyka się kaucję wysokości jednego lub trzech czynszów miesięcznych.

#### Zwrot kaucji

Problemy pojawiają się gdy lokator opuszcza lokal i domaga się zwrotu kaucji. Przy umowie każdego typu **kaucja powinna być zwrócona w okresie miesiąca od opróżnienia lokalu**. Jej zwrot jest jednak uzależniony od tego, czy zostały pokryte wszystkie opłaty i nie ma żadnych zaległości płatniczych oraz od stanu lokalu przy jego zwrocie. Lokal powinien być w takim stanie, jak w dniu wynajmu. Aby ocena stanu lokalu odbyła się obiektywnie, a nie jedynie według opinii właściciela, warto spisać **protokół zdawczo – odbiorczy** lub przynajmniej sporządzić fotograficzną dokumentację lokalu. A najlepiej jedno i drugie. Spisać lub sfotografować należy także aktualny stan liczników. Kaucja może być obniżona tylko o zaległości w opłatach wynikających z umowy i faktycznego zużycia oraz o ubytki i zniszczenia elementów wypisanych w umowie i protokole. Jeśli właściciel pobiera część kaucji na rzecz naprawy lub spłaty należności, to trzeba informację o tym zamieścić w protokole zdawczo-odbiorczym podpisanym przy zdawaniu lokalu. Elementy, za które odpowiada lokator są wypisane w *Ustawie o ochronie lokatorów* (Art. 6b) i są to m. in.: okna, drzwi, posadzki, armatura sanitarna i wszelkie urządzenia wbudowane, instalacje, piece i grzejniki, ściany, sufity, urządzenia kuchenne. Jeśli wynajmowany lokal należy do osoby prywatnej lub spółki, to ustalenia dotyczące obowiązków właściciela mogą się różnić od tych z *Ustawy*, należy je jednak wpisać w umowę (Art.6f *Ustawy o ochronie lokatorów*).

**Czasami możliwe jest również odzyskanie przez najemcę wyższej kaucji niż sam wpłacił. O tym jak to zrobić dowiesz się w kolejnym rozdziale.**

## IV. Czyszn i podnoszenie czynszu

Czynsz należy do najbardziej drażliwych spraw w relacjach między właścicielami a lokatorami. I choć z pozoru wydaje on się czymś oczywistym, w istocie jest to, jak się wyraził klasyk: „rzecz diabelnie zawikłana, pełna metafizycznych subtelności i kruczków teologicznych”. W tym rozdziale zajmiemy się kwestią czynszu i jego podwyżek, oczywiście z perspektywy lokatora/ki.

Czynsze najmu w Polsce są wysokie. Wielu ludziom zabierają większą część ich zarobków. Istniejące regulacje mogą nie być rozwiązaniem idealnym, ale dają lokatorom i lokatorkom jakieś narzędzia w walce z galopującą drożyzną. Zachęcamy do korzystania z nich.

Co to jest czynsz?

Pierwszą niejasność związaną z czynszem bierze się stąd, że terminem tym określa się dwie całkiem różne rzeczy. Po pierwsze mamy więc czynsz właściwy, którego definicję wyprowadza się z określonej w Kodeksie Cywilnym ( art. 659 § 1) istoty stosunku najmu. **Czynsz właściwy** — czyli po prostu „czynsz” — **to opłata, którą lokator\_ka uiszcza właścicielowi za prawo do korzystania z lokalu lub innej nieruchomości, wnoszona w określonych terminach.** Jednocześnie potocznie mówi się o „czynszu administracyjnym” — czyli **opłatach uiszczanych przez właściciela lokalu na rzecz zarządcy nieruchomości: wspólnot lub spółdzielni mieszkaniowych.** Na „czynsz administracyjny” składa się wynagrodzenie zarządcy czy fundusz remontowy oraz opłaty za media za część wspólną, które właściciel zazwyczaj uiszcza samodzielnie. Ponadto, czasami mówi się tak zbiorczo na opłaty: prąd, gaz, wodę, odbiór śmieci czy ścieków - nazywane także „mediami” a właściwiej opłatami niezależnymi od właściciela.

Najogólniej rzecz biorąc Ty, jako lokator/ka, jesteś odpowiedzialny/a wyłącznie za opłacanie czynszu pierwszego rodzaju, czyli czynszu właściwego. Regulowanie opłat administracyjnych jest obowiązkiem właściciela (są jednak od tej sytuacji wyjątki — patrz ramka). Jednocześnie jednak „czynsz administracyjny” jest z zasady już wliczony do czynszu właściwego i kiedy rośnie ten pierwszy, zazwyczaj rośnie także ten drugi.

## Opłaty niezależne od właściciela

Ustawa o ochronie praw lokatorów (Art 2 ust. 8) definiuje **opłaty niezależne od właściciela** następująco: „opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych” i choć są one w zasadzie opłatami administracyjnymi/za usługi, to w praktyce stanowią także wyróżnioną część czynszu, jaki lokator\_ka musi uiszczać właścicielowi.

1. Właściciel może podnosić stawkę czynszu za każdym razem, kiedy rosną *opłaty niezależne od właściciela*, choćby to było nawet raz w miesiącu (normalnie nie ma takiej swobody — czytaj dalej). Taka podwyżka czynszu musi jednak dokładnie odpowiadać podwyżce ponoszonych przez właściciela opłat, a Ty masz prawo zażądać od niego dokładnego wyliczenia tej podwyżki.
2. Zaleganie z opłatami może być podstawą do wypowiedzenia umowy najmu — zupełnie niezależnie od opłacania innych składników czynszu.
3. Zazwyczaj regulowanie tych opłat jest obowiązkiem właściciela, dopuszcza się jednak, że lokator\_ka samodzielnie podpisze umowę z dostawcą określonych mediów i będzie regulować opłaty na własną rękę. W takiej sytuacji zaleganie z opłatami nie może być podstawą do wypowiedzenia umowy.

## Dopuszczalność podwyżki czynszu

Na wstępie musisz pamiętać, że podwyżka czynszu może mieć miejsce w każdej umowie najmu, niemniej jednak przy zwykłej umowie najmu (zarówno na czas oznaczony jak i nieoznaczony) uregulowana jest wyczerpująco w ustawie o ochronie praw lokatorów. Poniżej opisujemy całą procedurę podwyższenia czynszu w takiej umowie.

Podwyżka czynszu w umowie najmu okazjonalnego i umowie najmu instytucjonalnego może być natomiast wykonana, jeśli tak stanowi umowa. Jeśli umowa nie uregulowała tych kwestii to wynajmujący nie będzie miał możliwości jednostronnego podwyższenia czynszu.

Co to znaczy „podwyżka czynszu”?

Ten rozdział opisuje wyłącznie podwyżkę czynszu w **zwykłej umowie najmu**. Umowa najmu okazjonalnego oraz najmu instytucjonalnego nie są objęte ochroną ustawową w tym zakresie.

Żeby podnieść czynsz nie wystarczy po prostu komunikat właściciela rzucony w trakcie rozmowy: „A, przy okazji: od jutra masz płacić mi tyle a tyle” i po sprawie.

**Po pierwsze: podwyżka musi być dokonana na piśmie i to pod rygorem nieważności** (Art 8a, ust. 3 *Ustawy o ochronie praw lokatorów*). Podwyżka czynszu oznacza bowiem zmianę treści zawartej między Wami umowy, a zatem technicznie jest wypowiedzeniem dawnego czynszu i ustaleniem nowego. Jeżeli zatem nowa stawka czynszu Ci nie odpowiada, nie jesteś



w stanie jej płacić lub po prostu czekasz tylko na okazję, by wywinąć się ze stosunku najmu — możesz nie przyjąć nowego czynszu i uznać umowę za rozwiązaną za porozumieniem stron w momencie wejścia podwyżki w życie.

Po drugie: **podwyżka nie wchodzi w życie natychmiast** w momencie jej oznajmienia — na piśmie czy nie — lecz **musi zostać zachowany okres wypowiedzenia**. Wynosi on ustawowo trzy miesiące — w umowie z właścicielem możecie sobie ustalić inny, ale nie może być on krótszy niż trzy miesiące.

Po trzecie: **nie każda podwyżka jest legalna i uzasadniona**. W Polsce, także w przypadku najmu od osób prywatnych, obowiązuje regulacja czynszu. Temu tematowi poświęcimy następny podrozdział.

### Jak reagować na podwyżkę czynszu?

Regulacje prawne dotyczące wysokości czynszu w Polsce jest nieco niekonsekwentna. O ile właściciel może w momencie zawierania umowy najmu domagać się czynszu dowolnie wysokiego, o tyle już po zawarciu umowy **każda podwyżka musi spełnić ściśle określone kryteria**. Po pierwsze podwyżka czynszu na warunkach określonych w ustawie możliwa jest wyłącznie w stosunku do zwykłej umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony oraz czas oznaczony. W przypadku najmu okazjonalnego lub instytucjonalnego podwyżka czynszu możliwa jest wyłącznie na zasadach umownych lub po przeprowadzeniu długotrwałego postępowania sądowego. Zgodnie z art. 8a ust. 4 *Ustawy o ochronie lokatorów* wyznacza je następująco: „Podwyżka, w wyniku której wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu może nastąpić w uzasadnionych przypadkach”.

#### 3% wartości odtworzeniowej

W większości przypadków studenci i studentki wynajmują mieszkania na wolnym rynku, a więc wysokość czynszu, który płacą, przekracza 3% wartości odtworzeniowej. Wartość odtworzeniowa jest ustalana dla każdego z województw (czasem jest też odrębna dla dużych miast, np. Wrocławia) przez Urzędy Wojewódzkie i można ją znaleźć na ich stronach. Żeby ustalić czy czynsz po podwyżce przekracza “3% wartości odtworzeniowej” należy podaną sumę pomnożyć przez 0.03 (3%), podzielić przez 12 (wartość nie może być przekroczona w skali roku) a następnie pomnożyć przez liczbę m<sup>2</sup> wynajmowanego lokalu (wartość odtworzeniowa podawana jest dla metra kwadratowego. Jeśli chcesz dowiedzieć się więcej na ten temat, zajrzyj do pełnej wersji poradnika.

#### Podwyżki uzasadnione

Właściciel ma prawo podnieść Ci czynsz, jeśli jego obecne dochody z wynajmu mieszkania nie pokrywają ponoszonych przez niego kosztów utrzymania oraz nie zapewniają zwrotu

z kapitału i zysku (Art. 8a ust. 4a *Ustawy o ochronie praw lokatorów*).

Przez **koszty utrzymania** rozumiemy przede wszystkim tzw. "czynsz administracyjny" plus wszelkie dodatkowe koszty napraw i remontów. Właściciel może więc podnieść czynsz do poziomu pozwalającego mu na pokrycie tych kosztów.

**Zwrot z kapitału:** wpływy z czynszu mają nie tylko wyrównać ponoszone koszty utrzymania, ale też zapewnić właścicielowi „zwrot” z wyłożonego przez niego kapitału. W skali roku może on oczekiwać „zwrotu” wysokości 1,5% ceny zakupu lub budowy lokalu lub 10% nakładów na trwałe ulepszenie lokalu już istniejącego.

**Zysk:** oprócz wspomnianego zwrotu z kapitału czynsz ma zapewnić właścicielowi jeszcze dodatkowo „zysk”. Jaki? Ano „godziwy”. Z jakiegoś powodu ani ustawa, ani inne rozporządzenia nie określają poziomu godziwego zysku, jaki właściciel może z wynajmu mieszkania czerpać. Jest to wielce problematyczny zapis i można odnieść wrażenie, że całkowicie neguje on wszystkie powyższe regulacje. W praktyce sprawa jest uznaniowa: jeden sędzia powie tak (w orzecznictwie przyjmuje się czasem, że godziwy zysk w skali roku to 4,5% wartości mieszkania), inny powie inaczej. Raz ustalony „godziwy zysk” nie powinien jednak zmieniać się bez żadnych powodów, co również jest jakimś ograniczeniem właścicielskiej samowoli.

**Inflacja:** uzasadnione jest podniesienie czynszu o oficjalną wartość inflacji.

Zasadność podwyżki nie zależy od widzimisię właściciela. Wypowiadając stary czynsz właściciel ma również obowiązek przedstawić Ci kalkulację czynszu nowego, dokładnie wskazując co sprawiło, że podwyżka takiej właśnie wielkości stała się uzasadniona. Ale o tym będziemy jeszcze pisać.

## Dodatkowe ograniczenia

Dodatkowym ograniczeniem przy podnoszeniu czynszu jest to, że **można to robić tylko raz na 6 miesięcy** — niezależnie czy podwyżki są uzasadnione czy też nie. Wyjątkiem od tej reguły są — jak już pisaliśmy — podwyżki opłat za media.

No to co robić jak mi podnoszą czynsz?

Po pierwsze: ustal, czy podwyżka została dokonana poprawnie z formalnego punktu widzenia. To znaczy: **czy otrzymałeś/aś ją na piśmie**, z datą i podpisem właściciela. Jeżeli nie — podwyżka jest nieważna i możesz ją spokojnie zignorować. Pamiętaj, aby zapisywać sobie dokładnie, kiedy otrzymałeś dane pismo.

Po drugie: jeżeli podwyżka jest formalnie poprawna, trzeba ustalić, czy jest uzasadniona. Zwracasz się wówczas do właściciela z **żądaniem (również na piśmie) przedstawienia Ci**

**dokładnej kalkulacji nowego czynszu.** Właściciel musi wskazać Ci, które składniki czynszu — koszta utrzymania? zwrot z kapitału? zysk? — uległy zmianie i o ile. Nie musisz zresztą wierzyć wyliczeniom właściciela na ślepo lecz masz prawo domagać się przedstawienia rachunków i faktur. Jeżeli **właściciel nie przedstawi Ci tej kalkulacji w terminie 14 dni do Twojego żądania** — podwyżka jest nieważna.

W piśmie kierowanym do właściciela, możesz powołać się na *Uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 5 lutego 2010 r.* (sygn. akt III CZP 130/09), w której to Sąd Najwyższy stwierdził, iż „kalkulacja podwyżki czynszu powinna zawierać wskazanie sposobu obliczenia tego z jego składników, który stanowi podstawę wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu”. Wyliczenie sporządzone przez właściciela musi przedstawiać konkretne wyliczenia.

Jeżeli zmianie uległo cokolwiek innego niż opłaty niezależne od właściciela (patrz wyżej) sprawdź również, czy **od poprzedniej podwyżki czynszu minęło co najmniej 6 miesięcy**. Jeżeli nie minęło — taka podwyżka jest automatycznie uważana za nieuzasadnioną.

Porównaj podane przez właściciela wyliczenia z warunkami zasadności podwyżki podanymi z tym rozdziale. *Ustawa o ochronie praw lokatorów* wymienia wszystkie sytuacje uzasadniające podniesienie czynszu, więc jeśli wyjaśnienia właściciela nie mieszczą się w tych ramach — podwyżka jest na pewno niezasadna.

Po trzecie: jeżeli podwyżka jest nieuzasadniona, dobrze jest o tym fakcie poinformować właściciela. A nuż nie zdaje sobie z tego sprawy i zwyczajnie odpuści, oszczędzając Ci kłopotu z chodzeniem do sądu. Jeżeli tego nie zrobi — podwyżkę trzeba zaskarżyć.

### **Rozwiązanie umowy**

Jeżeli podwyżka jednak jest zasadna, ale Ty nie jesteś w stanie jej unieść, możesz jej nie przyjąć, co skutkuje rozwiązaniem umowy najmu wraz z upływem przynajmniej 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia od dnia otrzymania podwyżki.

### Waloryzacja kaucji

W przypadku podwyżki czynszu przez wynajmującego możesz liczyć na zwrot podwyższonej kaucji. Ustawa o ochronie praw lokatorów daje Ci uprawnienie do domagania się zwrotu kaucji podwyższonej kaucji obliczonej w oparciu o wysokość podwyższonego czynszu. Wiele zależy od tego jak umowa precyzuje wysokość kaucji. Jeśli w umowie najmu wskazano przykładowo, że „*Wynajmujący pobiera kaucję w wysokości 1 miesięcznego czynszu*”, w przypadku podniesienia czynszu w trakcie trwania umowy będziesz mógł domagać się zwrotu kaucji w kwocie podwyższonego czynszu.

### **Przykład:**

Wynajmujący zgodnie z umową pobrał kaucję w kwocie 1000 zł, która stanowiła

równowartość czynszu za 1 miesiąc (1 x 1000 zł). Po pewnym czasie wynajmujący podwyższył czynsz do 1200 zł. Przy rozwiązaniu umowy wynajmujący powinien zwrócić najemcy kaucję w kwocie 1200 zł, potrącając ewentualne zaległe należności lub koszt naprawy uszkodzeń lokalu.

#### Kwestionowanie podwyżki czynszu

Aby zakwestionować podwyżkę czynszu, musisz wnieść do sądu **pozew o ustalenie niezasadności podwyżki czynszu**. Masz na to **2 miesiące od dnia otrzymania podwyżki**. Stąd też, istotne jest to, abyś zapisał/zapisała sobie datę otrzymania pisma od właściciela. Nie musisz zaskarżać całości podwyżki. Jeśli podwyżka jest po prostu wyższa, niż jest to uzasadnione — również możesz ją zakwestionować. Wówczas już sąd ustali, jaka wysokość czynszu będzie w tej sytuacji zasadna.

Pozew tego typu nie jest trudny do napisania i w internecie można znaleźć jego wzór. Wartość przedmiotu sporu to trzykrotność wartości podwyżki (miesięcznego) czynszu. Opłaty sądowe też nie są w takiej sytuacji wysokie. **Obowiązek udowodnienia zasadności podwyżki ciąży na właścicielu** — więc Ty nie musisz gromadzić i zgłaszać materiału dowodowego.

W czasie trwania sprawy płacisz właścicielowi czynsz starej wysokości. Ale UWAGA: jeżeli sąd wyda orzeczenie na korzyść właściciela lub krakowskim targiem ustali czynsz wyższy niż dawny, choć niższy od tego co oczekiwał właściciel — **będziesz musiał zapłacić wyrównanie za wszystkie miesiące, kiedy sprawa toczyła się w sądzie**. Przynajmniej do uzyskania wyroku lepiej więc pieniądze na czynsz odkładać. Szczególnie, że gdy wyrok zapadnie, nie będzie już można wstecznie wypowiedzieć umowy.

W naszym doświadczeniu sprawy o niezasadność czynszu są... różne. Ze względu na niejasność niektórych przepisów („godziwy zysk”) bardzo dużo zależy od konkretnego sędziego/sędziny. Niewątpliwie przyczyna podwyżki nie może być zupełnie arbitralna — tylko dlatego, że właściciel wyczuł, że może z Ciebie więcej wycisnąć. Musi mieć przynajmniej JAKIEŚ uzasadnienie — jakieś dodatkowe nakłady, jakieś zwiększone koszty, które ponosi.

Przed wszczęciem postępowania sądowego zalecamy mimo wszystko kontakt z radcą prawnym lub adwokatem.

## V. Obowiązki właściciela

Niektórym właścicielom wydaje się, że zapewnienie kawałka podłogi pod dachem to wszystko, czego potrzeba lokatorom, a sami powinni zapewnić sobie resztę. Są także tacy, którzy dbają o wszystkie szczegóły, zazwyczaj jednak wliczają je w cenę wynajmu, co skutkuje tym, że porządne lokale mieszkalne są poza zasięgiem finansowym większości osób. Tymczasem, żeby lokal nadawał się do wynajmu, właściciel powinien spełnić swoje obowiązki, które wynikają wprost z Art.6a *Ustawy o ochronie praw lokatorów*. Przede wszystkim właściciel

powinien zadbać, aby wszelkie instalacje w lokalu i w budynku były sprawne: instalacja wodno-kanalizacyjna, ogrzewanie, elektryka, ale także winda (jeśli jest) czy instalacja gazowa. W dodatku *Ustawa* reguluje, że **jeżeli poprzedni lokator dokonał zniszczeń, to w gestii wynajmującego jest doprowadzenie zniszczonych elementów do stanu używalności**. Do obowiązku wynajmującego należy utrzymanie w dobrym stanie budynku i pomieszczeń wspólnych, jeśli więc klatka schodowa jest zaniedbana, okna na korytarzu nieszczelne — to są to elementy, za które odpowiada właściciel — czy raczej wszyscy właściciele razem, jeśli jest ich więcej niż jeden i to nie lokatorzy, lecz wynajmujący powinni dbać o tą właśnie wspólną część.

Jako Akcja Lokatorska prowadziliśmy w 2017 roku kampanię Czyste Klatki na wrocławskim Nadodrze — klatki w tej dzielnicy były w opłakanym stanie, stare, nie wyremontowane, a często także nie sprzątane. Zdarzało się, że osoby sprzątające zajmowały się tylko parterem, w ogóle nie wchodząc na wyższe piętra, co było spowodowane zresztą fatalnymi warunkami zatrudnienia: kiepskim wynagrodzeniem i brakiem potrzebnych narzędzi czy np. wody (osoby sprzątające skarżyły się, że nie w każdej kamienicy jest dostęp do wody i muszą prosić o nią lokatorów lub np. dostawały szczotki, ale bez kijów...). Lokatorzy próbowali interweniować w tej kwestii ale bezskutecznie, ponieważ według urzędu nie byli stroną. Sprzątanie klatek było jednak obowiązkiem właściciela — czyli w tym wypadku miasta, które ponosiło odpowiedzialność zarówno za stan klatek, jak i warunki pracy osób sprzątających. Upublicznienie tej sytuacji — w tym celu zorganizowaliśmy „konferencję prasową” na jednej z klatek schodowych — zawstydziło gminę na tyle, że w końcu zdecydowała się zareagować. Od tego czasu do umów z firmami sprzątającymi zaczęto dodawać tzw. klauzulę społeczną, zgodnie z którą musiały one zatrudniać osoby bezpośrednio wykonujące pracę na normalny etat.

Oprócz dbania o części wspólne, wynajmujący jest także zobowiązany do napraw lub wymiany elementów lokalu takich jak instalacje wodne i elektryczne, ale także okna i drzwi, podłogi, ściany, posadzki i tynki. Po wprowadzeniu się lokator musi dbać o te wszystkie elementy, aby przy wyprowadzce były w takim samym stanie technicznym.

## VI. Obowiązki najemcy

Najemca ma obowiązek utrzymywać lokal i pomieszczenia we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym oraz przestrzegać porządku domowego. Musi on chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku.

Ustawa o ochronie praw lokatorów wymienia cały szereg obowiązków lokatora. Szczególną uwagę należy tutaj przykuć do kwestii drobnych napraw, które obciążają Ciebie jako najemcę. Przykładowo 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,
- 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,
- 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.

## **VII. Mir domowy, przedmioty najemcy**

Wprowadzenie się do wynajmowanego lokalu lub pokoju powoduje, że wniesione przez Ciebie tam rzeczy są chronione prawem. Korzystając z wynajmowanego lokalu masz uprawnienia zbliżone niemalże do właściciela tej nieruchomości, a co za tym idzie, wynajęty lokal lub pokój jest Twoją prywatną przestrzenią. W praktyce oznacza to, że wynajmujący nie może wejść bez Twojej zgody do wynajętego lokalu czy pokoju, poza wyjątkowymi sytuacjami, gdy może to zrobić w asyście policji (chodzi tu o poważne awarie, które mogą grozić znaczną szkodą, czyli pęknięta rura, ulatniający się gaz etc.).

Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność lokatora właściciel jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia lokatora. Następnie z wykonanych czynności sporządza się protokół (powinien być on sporządzony przez funkcjonariusza policji).

Wynajmujący często zastrzegają sobie prawo do dokonywania okresów przeglądów stanu wyposażenia i technicznego lokalu. Jeśli umowa nie stanowi inaczej to w dalszym ciągu będą zmuszeni do uzyskania Twojej zgody.

Jeśli wynajmujesz pokój w mieszkaniu, w którym mieszkają jeszcze inni współlokatorzy, zalecamy również porozumienie się z nimi co do sprzątnia części wspólnych, np. poprzez ustalenie grafiku. Tak samo warto porozumieć się w zakresie hałasu czy organizowania spotkań ze znajomymi. Ewentualne problemy w tym zakresie obciążają Was wszystkich i narażacie się na potrącenie kaucji wspólnie lub wypowiedzenie umowy najmu przez wynajmującego.

## Zakończenie

Jeśli potrzebujesz więcej informacji na temat umów najmu, praw lokatorskich, procedury przeprowadzenia eksmisji, albo chcesz poznać sposoby, w jaki lokatorzy mogą dochodzić swoich praw, zajrzyj do **pełnej wersji naszego poradnika**.

Jeżeli jesteś zainteresowany podejmowaniem działań oraz aktywizmem na rzecz ochrony lokatorów i ich praw oraz rozwoju ruchu lokatorskiego w Polsce, serdecznie zapraszamy Cię do kontaktu bezpośrednio z nami, Akcją Lokatorską. Możesz napisać do nas na maila: [akcjalokatorska@gmail.com](mailto:akcjalokatorska@gmail.com) lub skontaktować się z nami za pośrednictwem mediów społecznościowych.



Akcja Lokatorska  
ul. Rejtana 3, Wrocław  
[akcjalokatorska@gmail.com](mailto:akcjalokatorska@gmail.com)  
[lokatorzy.wroclaw.pl](http://lokatorzy.wroclaw.pl)