

WYPOWIEDZENIE UMOWY NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO

Fundacja TAURUS



Wypowiedzenie umowy najmu to formuła prawna pozwalająca na zakończenie najmu mieszkania. Są różne powody, dla których zarówno najemca jak i wynajmujący chcą zakończyć umowę najmu mieszkania, np. zmiana miejsca pracy lub nauki najemcy, zbyt wysokie koszty najmu albo też wynajmujący chce korzystać z nieruchomości w inny sposób czy też podjął decyzję o jej sprzedaży. Możliwość i okres wypowiedzenia umowy najmu mieszkania może być przewidziany w treści umowy najmu, jest również uregulowany w przepisach prawa powszechnie obowiązującego.

1. Wypowiedzenie umowy najmu zawartej na czas określony

Stosownie do art. 673§ 3 Kodeksu cywilnego, jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie. W takim przypadku możliwość wypowiedzenia umowy zależy od zapisów zawartych w samej umowie najmu. Strony mogą przewidzieć taką możliwość np. gdy dojdzie do utraty źródła dochodów, nastąpi konieczność przeprowadzki np. z uwagi na zmianę miejsca pracy, powiększenia się rodziny (po stronie najemcy) lub w przypadku powrotu

członka rodziny z zagranicy, który będzie zamieszkiwał w wynajmowanym obecnie lokalu (po stronie wynajmującego).

1. Wypowiedzenie umowy najmu zawartej na czas nieokreślony.
Wypowiedzenie umowy przez właściciela

Zgodnie z art. 11. pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (dalej jako: „ustawa”) jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5, art. 21 ust. 4-4b i 5 oraz art. 21a ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.

Stosownie do art. 11. pkt 2 ustawy 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 w przypadkach, gdy lokator nie zawarł umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub 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 rozbiórki lub remontu budynku, z zastrzeżeniem art. 10 ust. 4.

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, w następujących przypadkach, jeżeli:

- lokatorowi przysługuje tytuł do lokalu, w którym może zamieszkać w warunkach takich, jakby otrzymał lokal zamienny,
- właściciel dostarczy mu lokal zamienny. W lokalu zamiennym 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.

Właściciel lokalu może wypowiedzieć umowę z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, jeśli najemca nie zamieszkiwał w lokalu przez ponad 12 miesięcy.

Z ważnych przyczyn, innych niż określone wyżej, właściciel może wytoczyć powództwo o rozwiązanie stosunku prawnego i nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu, jeżeli strony nie osiągnęły porozumienia co do warunków i terminu rozwiązania tego stosunku (art. 11 pkt 10 ustawy).

Jeżeli lokator wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, inny lokator lub właściciel innego lokalu w tym budynku może wytoczyć powództwo o rozwiązanie przez sąd stosunku prawnego uprawniającego do używania lokalu i nakazanie jego opróżnienia.

W razie zaległości w opłatach czynszowych, przed wypowiedzeniem umowy najmu, wynajmujący jest zobowiązany pisemnie uprzedzić najemcę o zamiarze wypowiedzenia umowy oraz wyznaczyć mu dodatkowy miesięczny termin zapłaty zaległości. W przypadku uchybienia tego obowiązku wypowiedzenie umowy najmu złożone najemcy nie będzie miało mocy prawnej.

Wypowiedzenie umowy najmu przez lokatora z uwagi na wady lokalu

Najemca może też wypowiedzieć umowę najmu w trybie natychmiastowym, bez zachowania zasad zawartych w umowie, jeśli w momencie przekazania lokalu posiadał on istotne wady, mające wpływ na użytkowanie nieruchomości, o których wynajmujący nie poinformował najemcy a wynajmujący mimo otrzymanego zawiadomienia nie usunął wad w odpowiednim czasie albo jeżeli ich usunięcie jest niemożliwe. Uprawnienie to nie przysługuje najemcy, jeżeli w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach. W przypadku wady najętego lokalu zagrażającej zdrowiu najemcy lub jego domowników najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia, nawet jeśli w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach. Ciężar udowodnienia tych okoliczności w sądzie spoczywa jednak na najemcy.

Wymogi formalne wypowiedzenia umowy najmu

Pismo wypowiadające umowę najmu lokalu mieszkalnego powinno zawierać co najmniej następujące dane:

- dokładne dane osoby wypowiadającej umowę (najemcy lub wynajmującego), takie same, jak w umowie, której dotyczy wypowiedzenie,
- dokładne dane strony, której umowa jest wypowiadana (najemcy lub wynajmującego), takie same jak w umowie,
- podstawę prawną wypowiedzenia (przepis prawny lub zapis w umowie najmu),
- dane wynajmowanego lokalu (dokładny adres),

- termin, w którym umowa przestaje obowiązywać,
- uzasadnienie wypowiedzenia umowy (powód, dla którego rezygnujemy z umowy),
- miejscowość i datę sporządzenia dokumentu,
- podpis osoby wypowiadającej umowę.

Wypowiedzenie najmu mieszkania przy braku umowy zawartej na piśmie

Stosownie do art. 660 Kodeksu cywilnego 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. Jeśli strony nie zawarły umowy na piśmie mogą powoływać się na ustalenia umowy ustnej lub poczynione w formie mailowej, sms, etc. W przypadku braku jakiejkolwiek dokumentacji wykazanie warunków umowy ustnej może jednak okazać się sporym problemem. Dlatego też w każdym przypadku warto zawierać umowy najmu na piśmie, nawet jeśli są na czas krótszy niż rok – nie będzie wówczas wątpliwości, że obie strony zaakceptowały określone w umowie postanowienia.

Rozwiązanie umowy za porozumieniem stron

W każdym przypadku (zarówno przy umowach terminowych jak i tych zawartych na czas nieoznaczony) rozwiązanie umowy najmu może nastąpić za porozumieniem stron dzięki czemu możliwe jest zakończenie najmu przed terminem.

Należy pamiętać, że samo opuszczenie (porzucenie) mieszkania przez wynajmującego nie powoduje zakończenia stosunku prawnego. Aż do czasu zakończenia umowy najmu, jeśli jest zawarta na czas oznaczony lub do upływu terminu wypowiedzenia – jeśli takie jest możliwe – najem trwa a umowa generuje zaległości z tytułu czynszu i pozostałych opłat związanych z użytkowaniem lokalu.

WIĘCEJ INFORMACJI NA STRONIE: WWW.PORADYPRAWNE-TAURUS.PL

INFORMATOR ZOSTAŁ PRZYGOTOWANY W RAMACH REALIZACJI PRZEZ FUNDACJĘ TAURUS ZADANIA PUBLICZNEGO W ZAKRESIE PROWADZENIA NIEODPŁATNEJ POMOCY PRAWNEJ, NIEODPŁATNEGO PORADNICTWA OBYWATELSKIEGO, BEZPŁATNEJ MEDIACJI ORAZ EDUKACJI PRAWNEJ W POZNANIU W 2024R.

INFORMATOR ZOSTAŁ SFINANSOWANY ZE ŚRODKÓW Z BUDŻETU MIASTA POZNANIA W RAMACH DOTACJI Z BUDŻETU PAŃSTWA.