

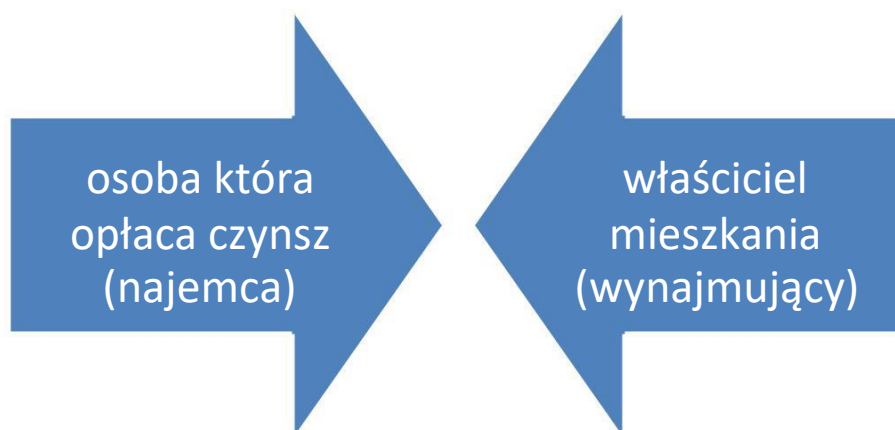


Prawa i obowiązki najemcy i wynajmującego

Materiał informacyjny

Przy wynajmowaniu mieszkań może dochodzić do wielu nieporozumień między właścicielem a lokatorem. Najczęściej spierają się oni o sposób korzystania z lokalu lub wysokość opłat. Poniżej przedstawiamy podstawowe prawa i obowiązki stron umowy najmu.

Wynajmowanie mieszkania wiąże się z powstaniem określonych obowiązków zarówno po stronie lokatora, jak i właściciela. Zostały one wyliczone w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Stosuje się ją do lokali należących do tzw. publicznego zasobu mieszkaniowego. Natomiast do lokali prywatnych ma zastosowanie wtedy, gdy prawa i obowiązki stron nie zostały określone w odmienny sposób. Stronami umowy są:



◆ PODSTAWOWE OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO:

1. Wydanie najemcy przedmiotu umowy w stanie przydatnym do użytku na czas oznaczony lub nieoznaczony. Przed wydaniem lokalu strony sporządzają protokół, w którym określają stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń. Protokół stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu.
2. Dostarczanie mediów oraz zapewnienie działania istniejących instalacji i urządzeń. Działanie instalacji ma umożliwić najemcy korzystanie z wody, gazu, energii itd.
3. Utrzymanie w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia.
4. Dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń. Obowiązkiem jest także przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że najemcą obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy.
5. Pisemne zawiadomienie o każdej zmianie wysokości czynszu i pozostałych opłat.
6. Dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy, a zwłaszcza:
 - a. napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody – bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej,

- centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej – z wyjątkiem osprzętu,
- b. wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.

◆ PODSTAWOWE OBOWIĄZKI NAJEMCY:

1. Utrzymanie stanu technicznego. Używanie przedmiotu najmu w sposób określony w umowie, utrzymanie lokalu we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz utrzymanie go w stanie niepogorszonym. Najemca nie może dopuszczać do dewastacji i niszczenia pomieszczeń, również tych, z których korzystają wszyscy mieszkańcy. Powinien dbać i chronić przed uszkodzeniem części budynku przeznaczone do wspólnego użytkowania, takie jak: winda, klatka schodowa, korytarz czy otoczenie budynku.
2. Uiszczanie czynszu w wyznaczonym terminie. Wiąże się z nim również obowiązek zapłaty świadczeń dodatkowych, związanych z kosztami eksploatacji urządzeń, remontu czy odbioru nieczystości. Ma również obowiązek ponoszenia drobnych nakładów związanych ze zwykłym użytkowaniem lokalu.
3. Przestrzeganie porządku domowego. Jeżeli porządek ten nie jest sprzeczny z uprawnieniami wynikającymi z umowy. Lokator powinien liczyć się z potrzebami innych mieszkańców w tym nie zakłócać ciszy.
4. Zabezpieczenia, naprawy, wymiany. Jeśli zachodzi konieczność wymiany wyposażenia mieszkania, najemca ma obowiązek ponoszenia kosztów naprawy czy zabezpieczenia (a) podłóg, parkietów, glazury, okładzin ściennych, drzwi, okien, (b) wybudowanych mebli, łącznie z ich wymianą, (c) umywalk, baterii, wanien, brodzików, łącznie z ich wymianą, (d) osprzętu instalacji elektrycznej, poza wymianą przewodów czy osprzętu anteny zbiorczej, (e) pieców, rur odpływowych, (f) innych elementów, np. malowanie, tapetowanie pomieszczeń, naprawa uszkodzeń tynków, malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych czy grzewczych.
5. Pisemna zgoda na zmiany. Najemca może wprowadzić do lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego. Zgoda musi być wyrażona na piśmie i określać wzajemne rozliczenia z tytułu zmian.
6. Obowiązek udostępnienia mieszkania. Lokator ma obowiązek udostępnić lokal właścicielowi, jeśli ma miejsce awaria, wymagająca natychmiastowej naprawy. W przypadku nieobecności lokatora lub odmowy udostępnienia mieszkania, właściciel ma prawo wejść do środka w asyście odpowiednich służb, w tym policji. Ma również obowiązek udostępnienia lokalu w celu dokonania okresowego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz dokonania naprawy po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
7. Obowiązek wyremontowania mieszkania. Najemca ma obowiązek zwrócić mieszkanie w stanie niepogorszonym w porównaniu do stanu jego wynajęcia, w tym odnowić mieszkanie, jeśli zachodzi konieczność. Należy również zwrócić właścicielowi wartość zużycia elementów wyposażenia.

◆ WYNAJMUJĄCY MA PRAWO:

1. Uzależnić zawarcie umowy od wpłacenia przez najemcę kaucji jako zabezpieczenia pokrycia należności z tytułu najmu, przysługujących wynajmującemu w dniu zwrotu lokalu.
2. Podwyższyć czynsz w granicach określonych w ustawie z zachowaniem okresu wypowiedzenia.

3. Wypowiedzieć umowę lokatorowi, który pomimo pisemnego upomnienia nadal nie wywiązuje się ze swoich obowiązków wynikających z postanowień umowy oraz przepisów (np. zalega z zapłatą czynszu).
4. Jeśli najemca ulepszył rzecz najętą bez wcześniejszych uzgodnień, wynajmujący może zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.

◆ NAJEMCA MA PRAWO:

1. Korzystać z lokalu i użytkować w sposób zgodny z przeznaczeniem.
2. Wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia, jeśli wady lokalu zagrażają jego zdrowiu.
3. Wyznaczyć odpowiedni termin do dokonania napraw przez wynajmującego dla rzeczy, które jest zobowiązany naprawiać.
4. Żądać obniżenia czynszu jeśli rzecz najęta ma wady, które ograniczają jej przydatność.
5. Najemca może oddać w całości lub w części osobie trzeciej rzecz do bezpłatnego używania albo w podnajem za zgodą wynajmującego, jeśli umowa tego nie zabrania.
6. Założyć w najętym lokalu oświetlenie elektryczne, gaz, telefon, internet, radio chyba że sposób ich założenia sprzeciwia się obowiązującym przepisom lub zagraża bezpieczeństwu nieruchomości.