



# Jak stworzyć dobrą umowę najmu (wywiad z Piotrem Dobrowolskim)

Transkrypt do wywiadu, który możesz odsłuchać tutaj:

<https://wynajmistrz.pl/umowa-najmu-mieszkania-wywiad-z-piotrem-dobrowolskim>

**Grzegorz Grabowski (GG:)** Dzień dobry, tu Grzegorz Grabowski, autor bloga Wynajmistrz.pl. Słuchasz podcastu Klucz do nieruchomości, czyli wywiady Wynajmistrza. Zapraszam Cię do posłuchania kolejnej rozmowy. Tym razem spotkałem się z Piotrem Dobrowolskim – prawnikiem, który ostatnio wyspecjalizował się w obsłudze rynku nieruchomości. Zagadnień prawnych na tym rynku jest mnóstwo, ale w tym podcaście zdecydowałem się skupić na umowie najmu. Muszę powiedzieć, że wyszła nam naprawdę treściwa rozmowa, a co więcej dość długa. Z tego powodu podzieliłem ją na dwa odcinki, a obecnie słuchasz pierwszego. Przygotowując się do tej rozmowy, przejrzałem pytania, które dostają od czytelników bloga na temat właśnie umowy najmu. Poprosiłem też o kolejne pytania na Facebooku – wszystkim, którzy odpowiedzieli, serdecznie dziękuję. Wydaje mi się, że większość pytań uwzględniłem w rozmowie. Wywiad dotyczy umowy najmu lokalu mieszkalnego na cele mieszkaniowe. Najpierw rozmawialiśmy ogólnie o umowie najmu, a potem (i to już jest w drugim odcinku) rozmawialiśmy o umowie najmu okazjonalnego oraz instytucjonalnego. W pierwszym odcinku posłuchasz m.in. o tym, jakie akty prawne warto znać w tym obszarze, co oznacza dla wynajmujących Ustawa o ochronie praw lokatorów, jaka jest najlepsza forma umowy najmu, na jaki okres najlepiej podpisywać takie umowy, co to znaczy prymat zapisów ustawowych nad umownymi, jak zapobiec temu, żeby umowa na czas oznaczony nie zamieniła się w umowę na czas nieoznaczony, jak zgodnie z prawem podwyższać czynsz, co warto wiedzieć o kaucji, po czyjej stronie powinno być tzw. normalne zużycie, co się dzieje, jeśli właściciel sprzeda wynajmowany lokal i co zrobić, gdy najemca nam ucieknie 😊 W trakcie naszej dyskusji wyszło naprawdę sporo niuansów, które mogą okazać się dla Ciebie bardzo wartościowe. Zapraszam do posłuchania odcinka pierwszego, a potem, jak zwykle, do komentowania. Piotrze, dziękuję bardzo za przyjęcie zaproszenia do mojego podcastu.

**Piotr Dobrowolski (PD:)** Dziękuję za zaproszenie.

**GG:** Czy możesz w kilku zdaniach powiedzieć kim jesteś i co robisz w życiu?

**PD:** Jestem radcą prawnym, zawodowym prawnikiem i tym się zawodowo zajmuję. Ostatnimi czasy żyję z doradzania w zakresie prawa nieruchomości, pomagam rozwiązywać różnego rodzaju problemy, piszę między innymi umowy najmu, współpracuję z szeroko pojętymi profesjonalistami rynku



nieruchomości, działam w zespole sądowym, czyli wszystko to co robi radca prawny. Przy czym ostatni czas mojej działalności i przyszłość, którą przed sobą widzę, to jest prawo nieruchomości i rynek nieruchomości.

**GG: Powiedz, kto jest Twoim głównym klientem? Jakie grupy podmiotów?**

PD: Nie mam chyba tak bardzo sprecyzowanej grupy, bo z jednej strony są to profesjonaliści czyli pośrednicy, zarządcy, ale z drugiej strony są to też inwestorzy i są to też osoby, które są po drugiej stronie barykady czyli najemcy.

**GG: Przejdźmy do głównego tematu naszej rozmowy, czyli do umowy najmu. Postaramy się w tym wywiadzie uporządkować kwestię umowy najmu mieszkania. Po kolei przejdziemy przez podstawowe kwestie z tym związane, zwracając uwagę na istotne niuanse w każdej z tych kwestii. Zaznaczam, że rozmawiamy dzisiaj przede wszystkim o umowie najmu mieszkania na cele mieszkaniowe, czyli tego co dotyczy większości osób posiadających mieszkania na wynajem. Zacznijmy od umowy takiej normalnej, czyli nie umowy najmu okazjonalnego czy instytucjonalnego, i zacznijmy od kwestii podstawowych: jakie przepisy regulują kwestie umów najmu mieszkania?**

PD: To co nam przychodzi do głowy w pierwszej kolejności, to oczywiście Kodeks cywilny (KC). Przepis artykułu 659 i następne, czyli te, które regulują najem. Drugi akt podstawowy, to jest Ustawa o ochronie praw lokatorów (UoOPL). O tym akcie prawnym niektórzy jeszcze wciąż nie pamiętają, dla niektórych jeszcze cały czas najem lokalu mieszkalnego, to jest tylko i wyłącznie Kodeks cywilny, co się później wiąże z bolesnymi konsekwencjami takich zapomnień. Ale chciałem też powiedzieć o rzeczy, o której mało kto wie. Jeżeli bierzemy pod uwagę najem, to patrzymy nie tylko na te przepisy artykułu 659 KC, ale też musimy sobie zerknąć troszkę wyżej, do części ogólnej Prawa zobowiązań, tam gdzie są napisane ogólne zasady zawierania umów, tam gdzie mamy opisane chociażby kwestie swobody zawierania umów, bo najem jest doskonałym przykładem na to jak wyglądają ograniczenia zasady swobody umów. Z jednej strony swoboda umów, czyli wolno nam wszystko, jak się umówimy, tak mamy. Niejednokrotnie przychodzi klient z umową najmu, a ja ją analizuję, wskazuję na szereg błędów, które są tam popełnione, a klient mówi, że przecież najemca się na to zgodził, a do tego jest przecież swoboda umów i skoro podpisał, to tak ma być. A zapominamy przecież o tym, że ta ustawa, ta swoboda umów gdzieś tam doznaje jakiś ograniczeń, bo przecież umowa nie może być sprzeczna z ustawą, bo nie może być sprzeczna z istotą tego stosunku prawnego, nie może być sprzeczna z zasadami życia społecznego. Musimy też pamiętać o tym, że ten najem, to nie jest wyizolowana umowa, funkcjonuje gdzieś tam w systemie prawa i mamy pewnego rodzaju ogólne zasady zawierania umów czy zobowiązań, o których też musimy pamiętać.



**GG: W kwestii Ustawy o ochronie praw lokatorów, czy możesz tak w miarę jasno powiedzieć, których umów ona dotyczy?**

PD: Ona dotyczy umów najmu lokali mieszkalnych, czyli najem mieszkań w trzech postaciach, czyli ta umowa zwykła, umowa najmu okazjonalnego i umowa najmu instytucjonalnego. Ponieważ nie stosujemy jej do ustawy, nie stosujemy i do umowy najmu lokalu użytkowego.

**GG: Ale rozumiem, że tutaj jest jeszcze kryterium komu wynajmujemy? Jeśli wynajmiemy mieszkanie firmie, to wtedy ta ustawa nie obowiązuje?**

PD: To będzie zależało od kilku sytuacji: i po co wynajmiemy, i w jaki sposób. Jeżeli wynajmujemy lokal spółce, to ta spółka teoretycznie jest najemcą, nie możemy wynajmując spółce lokalu w trybie najmu okazjonalnego i instytucjonalnego, chociażby z tego powodu, że ta spółka nie będzie się mogła poddać egzekucji, a w tych umowach jest takie ograniczenie. Natomiast jeżeli wynajmiemy mieszkanie spółce, i ta spółka wprowadził tam swojego pracownika, to ten pracownik stanie się lokatorem w rozumieniu Ustawy o ochronie praw lokatorów, ponieważ będzie zajmował lokal na tak zwanej innej podstawie niż umowa najmu.

**GG: A czy w takim razie nie mamy tu kryterium celu tego wynajmu?**

PD: Celu jak najbardziej, cel mieszkalny.

**GG: Czyli Ustawa o ochronie praw lokatorów dotyczy wynajmu mieszkań na cele mieszkaniowe?**

PD: Tak jest, dokładnie tak. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych.

**GG: Niezależnie z kim tę umowę zawrzemy. Do Ustawy o ochronie praw lokatorów oczywiście jeszcze wrócimy, ale zacznijmy od innego pytania. Jaką formę może przybrać umowa najmu mieszkania?**



PD: W zasadzie dowolną. Jeżeli mówię o tej umowie zwykłej, to przepisy nie nakładają na nas żadnej określonej formy. Nie musimy tego nawet robić w formie pisemnej, nie ma takiego obowiązku.

**GG: Może być umowa ustna?**

PD: Może być umowa ustna. Tylko tutaj jest pewnego rodzaju pułapka, forma umowy najmu nie jest zastrzeżona pod rygorem nieważności w tej klasycznej, normalnej postaci. W przypadku najmu okazjonalnego i instytucjonalnego już tak, czyli jeżeli pominiemy tę formę, to nie mamy umowy. Natomiast zwykły najem możemy zawrzeć w dowolnej formie. Przy czym tam, i o tym mówi jeszcze Kodeks cywilny, jest tak zwany rygor ad eventum, co sprawia, że umowa, która jest zawarta na czas dłuższy niż rok, jeżeli nie zostanie zawarta na piśmie, to nie wywołuje określonego do skutku, mianowicie takiego, że gdybyśmy chcieli ograniczyć czas jej trwania, umowa, która nie została zawarta na piśmie, jest poczytywana jako umowa zawarta na czas nieoznaczony. Gdybyśmy chcieli się ustnie umówić, że wynajmę od Ciebie lokal na 2 lata, to nie wynajęłbym go na 2 lata, ale na czas nieoznaczony. Wniosek jaki z tego płynie jest bardzo prosty: papiery jest cierpliwy, trzeba zawierać umowy na papierze.

**GG: Czy można umowę najmu zawrzeć mailem?**

PD: Można. Oczywiście to będzie w formie dokumentowej.

**GG: Możesz w takim razie wyjaśnić, co to znaczy „forma pisemna”? A co znaczy „forma dokumentowa”?**

PD: Forma dokumentowa, to pewnego rodzaju nowość, pojawiła się w naszym systemie prawnym stosunkowo niedawno, bo we wrześniu 2016 roku. Dotychczas w Kodeksie cywilnym nie było pojęcia dokumentu. Dokument to nośnik informacji, która zawiera jej treści. Nośnikiem informacji może być wszystko: kartka papieru, nagranie, mail, SMS. dzisiaj SMS-uając moglibyśmy sobie zawrzeć umowę najmu. Gdybyś napisał do mnie SMS-a: „Cześć, mam fajny lokal w Warszawie” i podał mi konkretny adres i metraż, a ja bym zapytał: „Za ile?”, Ty byś podał kwotę czynszu, zapytalibyśmy jeszcze siebie: „A na jak długo?” i tę kwestię byśmy ustalili, powiedzieli: „Dobra, OK to biorę”, to mamy zawartą umowę najmu, tak SMS-uając.

**GG: To jest wtedy forma dokumentowa?**



PD: Dokładnie tak. Mamy dokument, czyli nośnik informacji, w postaci wiadomości SMS, jakiś tam plik elektroniczny, który zawiera jej treść. No i musimy jeszcze zindywidualizować osobę, która tę deklarację, to oświadczenie woli składa w tej sytuacji. To jest forma dokumentowa. Dzisiaj trzeba uważać co się pisze w mailach, co się pisze w SMS-ach, albo co się mówi na nagraniach.

**GG: Czyli w takim razie możemy ją zawrzeć mailowo, czy też przez jakieś inne środki komunikacji elektronicznej? A można w takim razie podpisać umowę pisemnie, a później rozwiązać ją mailowo? Czy trzeba w tym celu zawrzeć jakiś zapis w umowie, żeby to było możliwe?**

PD: Zwykle na końcu w umowach wprowadza się taką klauzulę dotyczącą wszelkich zmianach umowy i tam jest pewnego rodzaju pułapka, bo czasami ona może brzmieć ten sposób: „wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej” albo „wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności”. Jest różnica między jednym a drugim. To drugie oznacza, że to oświadczenie złożone w innej formie niż pisemna, jest po prostu nie ważne, czyli go nie ma. Jak byś wypowiedział tę umowę w inny sposób czy chciał zmienić, czy ustawić inną kwotę czynszu i nie zrobisz tego formie pisemnej, to będzie to nieważne.

**GG: Czyli musisz to zrobić po prostu na papierze?**

PD: Tak, dokładnie. Natomiast w pierwszej wersji, kiedy mamy napisane „wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej”, mamy tak zwany rygor ad probationem, czyli dla celów dowodowych. Co to oznacza? To oznacza, że gdybyśmy chcieli pójść do sądu i dowodzić swoich racji na gruncie tak dokonanej zmiany, to sąd powie, że ponieważ nie zachowaliśmy formy pisemnej, to nie można jej zastąpić zeznaniami świadków albo strony, czyli jest napisane, że wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej. Jeśli dokonałeś jakich zmian, ale nie zrobiłeś tego na piśmie, tylko np. ustnie i wywodziś z tego fakt, że powinieneś płacić mniej czynszu, a nie więcej, a sąd Ci mówi, że miało być w formie pisemnej, a Ty mówisz, że tak ale zrobiłeś ustnie, to sąd powie, że jest rygor ad probationem, który polega na tym, że jest zakaz dowodowy i sąd nie może zastąpić jednego drugim, chyba, że druga strona się zgodzi. Gdybyśmy byli w sporze, a ja zgodziłbym się dopuścić taki dowód na przykład z zeznań świadków, którzy byli przy naszej rozmowie i słyszeli jak ustalaliśmy jakieś zasady najmu, że będzie to troszkę mniej, to gdybym ja się zgodził, to tak, ale dopóki ja się nie zgodzę, sąd nie przestucha Twojego świadka na okoliczność tego, co powinno być napisane na piśmie.

**GG: Czyli która wersja jest lepsza?**



PD: Ja jestem zwolennikiem trzymania się papieru. Myślę, że wiele osób jest przyzwyczajonych do papieru, więc piszmy sobie, że wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. Tym bardziej, że już kolejne formy, czyli najem okazjonalny, instytucjonalny wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. Trzymajmy się jednego standardu.

**GG: No dobrze, idąc dalej, na co szczególnie zwrócić uwagę z Twojego punktu widzenia przy określaniu stron umowy? Co się zawsze na początku umowy umieszcza?**

PD: Musisz pamiętać o tym, że Twój potencjalny najemca, to Twój potencjalny dłużnik. Czyli musisz myśleć w ten sposób, że jakbyś kiedyś chciał od niego dochodzić jakiś roszczeń, jakie jego dane będą Ci potrzebne, żeby skutecznie tych roszczeń dochodzić. Na pewno prawidłowo określone imię i nazwisko, adres zamieszkania, pod który będziesz mógł tę korespondencję wysłać, w Ustawie o ochronie praw lokatorów jest w prawdzie takie domniemanie, które mówi o tym, że jeżeli lokator podał Ci swój adres, następnie go zmienił i nie poinformował Cię o tym, to jest domniemanie, że korespondencja, którą tam wyślesz została skutecznie doręczona. Ale sądy też do tego podchodzą dosyć ostrożnie i mówią w ten sposób, że jeżeli lokator podał Ci adres Twojego lokalu i z niego się wyprowadził, gdy doskonale wiesz, że on tam nie mieszka, a mimo wszystko wysyłasz tam korespondencję, to to nie jest skutecznie doręczone. Także te wszystkie dane dotyczące Twojego najemcy, powinny być możliwie jak najbardziej precyzyjne. Tylko musimy pamiętać znowu, że mamy RODO. Jeżeli wynajmujesz lokal jako przedsiębiorca, obowiązuje Cię RODO. A w RODO masz zasadę minimalizacji, czyli możesz zbierać tylko i wyłącznie takie dane, które są niezbędne do wykonania umowy.

**GG: Czyli na przykład nie możesz wziąć od najemcy numeru PESEL?**

PD: Pytanie do czego Ci jest PESEL potrzebny.

**GG: Przy ewentualnej windykacji zaległości.**

PD: Tutaj byśmy wkraczali na troszeczkę inny grunt, mianowicie PESEL Ci nie jest niezbędny do wykonania umowy. Natomiast PESEL może Ci być potrzebny na etapie dochodzenia roszczeń. Przy czym gdybyśmy zerknęli sobie do Kodeksu postępowania cywilnego, to KPC każe Ci podać PESEL powoda, a nie pozwanego i ktoś mógłby Ci postawić taki zarzut, że ten PESEL de facto w umowie najmu niezbędny w żaden sposób nie jest. Ale gdybyśmy chcieli, to pewnie musielibyśmy powoływać się na taką podstawę, która się nazywa „prawny uzasadniony interes administratora danych”.



**GG: Czyli generalnie możemy ten PESEL od najemcy wziąć?**

PD: Myślę, że da się to jakoś uzasadnić. Natomiast jeżeli w tym lokalu mają mieszkać jeszcze jakieś inne osoby, to koniecznie należałoby je indywidualizować. Jeżeli z góry wiemy, że z naszym najemcą razem będzie mieszkać i żona, i dzieci, to koniecznie wpisujemy ich dane do umowy, bo gdybyśmy chcieli wydać powództwo eksmisyjne, to nam się to przyda. Powództwo eksmisyjne musimy wytoczyć przeciwko wszystkim osobom, które się w lokalu znajdują.

**GG: Czyli trzeba tam wpisać wszystkich mieszkańców?**

PD: Tak, oczywiście. Nie zawsze jest to możliwe. Czasami zdarza się tak, że ci mieszkańcy pojawiają się zupełnie niespodziewanie. Natomiast w tym przypadku, jeżeli znamy je na etapie zawierania umowy, koniecznie trzeba ich tam wpisać.

**GG: Czyli jak podpisujemy umowę z rodziną, to kogo trzeba tam wpisać? I męża, i żonę?**

PD: Najlepiej by było, ale to jest inna kwestia, że zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego, jeżeli to jest lokal, który służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych rodziny i została umowa najmu zawarta w trakcie trwania małżeństwa, no to choćby podpisywał ją tylko i wyłącznie jeden małżonek, drugi staje się automatycznie stroną. Ale dobrze byłoby znać tego współmałżonka, wiedzieć kto to jest, żebyśmy ewentualne pisma mogli kierować do obojga małżonków.

**GG: W takim razie na jaki okres sugerowałbyś podpisywać umowę najmu mieszkania? Czy ona w ogóle powinna być podpisana na czas oznaczony? Czy też na czas nieoznaczony?**

PD: W dzisiejszym stanie prawnym, przy tym pewnym skrępowaniu wynajmującego przepisami Ustawy o ochronie praw lokatorów, ja rekomendowałbym raczej podpisywanie umów na czas oznaczony. Mamy oczywiście najem okazjonalny i instytucjonalny, ale chwilowo mówimy o zwykłym najmie, więc jeżeli jest zwykły najem, to zdecydowanie czas oznaczony.

**GG: Rozumiem, że głównym powodem jest właśnie Ustawa o ochronie praw lokatorów. Przejdźmy więc do tej do tej ustawy. Czy mógłbyś w kilku zdaniach powiedzieć w jaki sposób zapisy Ustawy o**



**ochronie praw lokatorów chronią lokatorów? Dlaczego ona jest taka problematyczna dla wynajmujących?**

PD: Należałoby zacząć od kwestii wypowiedzenia umowy. Masz daleko idące ograniczenia jeżeli chodzi o wypowiedzenie umowy. Jeżeli zawrzesz umowę na czas oznaczony, to co Ci to daje? Ten czas kiedyś upłynie. Jesteś o tyle do przodu, że lokator nie ma tytułu prawnego do lokalu po skończeniu czasu umowy i możesz wytoczyć powództwo eksmisyjne. Jest łatwiej. Jeżeli masz umowę na czas nieoznaczony, to musisz ją unieść, żeby pozbyć się lokatora z lokalu. Nawet w formie postępowania eksmisyjnego musisz tę umowę wypowiedzieć. A ograniczenia wypowiedzenia takich umów są daleko idące. Jeżeli jest tak, że lokator nie awanturuje się, nie utrudnia korzystania z lokalu innym osobom, mieszka sobie, jest spokojny, płaci, to w zasadzie niewiele jesteś w stanie mu zrobić. Oczywiście możesz wypowiedzieć umowę dostarczając mu lokal zamienny, możesz wypowiedzieć umowę z zachowaniem trzyletniego okresu wypowiedzenia, ale to jest wszystko czas.

**GG: To wszystko wynika właśnie z zapisów Ustawy o ochronie praw lokatorów?**

PD: Tak, to jest artykuł 11 Ustawy o ochronie praw lokatorów, który mówi, że jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, to wypowiedzenie może nastąpić tylko i wyłącznie z przyczyn wskazanych w ustawie. Czyli nie możesz samodzielnie stworzyć, wyprodukować nowych, innych przyczyn na podstawie, których wypowiedziałbyś umowę.

**GG: To jest to słynne stwierdzenie, że tak naprawdę w wynajmowanym mieszkaniu większe prawa ma lokator, niż właściciel, który za to mieszkanie zapłacił?**

PD: Trochę tak. Jak spojrzeć na to z tej strony, to oczywiście wielu wynajmujących mówi, że oni w zasadzie praw żadnych nie mają, bo może być tak, że „lokator będzie mieszkać w nieskończoność”, bo oni nie mogą się go pozbyć. Ja na szkoleniach często zadaje takie pytanie: „Kto w stosunku najmu jest podmiotem słabszym?”, oczywiście większość odpowiada, że wynajmujący. A teraz musimy wspiąć się poziom wyżej. Jesteś na etapie zawierania umowy najmu, i teraz kto jest podmiotem słabszym? Najemca czy wynajmujący? Najemca. Dlaczego? Bo on nie ma lokalu, bo Ty będąc wynajmującym, możesz mu dyktować warunki i gdyby nie było tego całego systemu ochrony praw lokatora, to w takiej sytuacji mógłbyś podyktować drakońskie warunki, którym on nie mógłby sprostać. A gdyby nie sprostał, mógłbyś go w sposób nieskrępowany po prostu wyrzucić na bruk.





**GG: No przecież to są prawa rynku.**

PD: Tak, ale to jest niezgodne z konstytucją.

**GG: Jeśli ja mu podyktuję drakońskie warunki, to on pójdzie do innego wynajmującego. Ja nie będę miał najemcy.**

PD: Jasne, oczywiście, ale konstytucja przewiduje nam, że Rzeczpospolita Polska chroni najemców prawnie i przeciwdziałania bezdomności. Dlatego te przepisy są takie, a nie inne. Pewnie zbyt daleko idące w wielu miejscach, zbyt mocno ingerujące w zasady swobody umów, być może w prawo własności. Były jeszcze gorsze, które Trybunał Konstytucyjny uchylił. Była na przykład kara umowna w wysokości 15% wartości odtworzeniowej lokalu w sytuacji, kiedy wypowiedziałeś umowę najmu w sposób fikcyjny i nie wprowadziłeś się do lokalu. I to Trybunał Konstytucyjny między innymi uchylił. Natomiast należałoby się wspiąć na taki poziom bardzo wysoki Konstytucyjnych Praw Podstawowych, z tego to właśnie wynika.

**GG: A nie uważasz, że to jest próba przerwania obowiązków państwa, które są określone w konstytucji, na prywatnych właścicieli? Rozumiem, że oni muszą tym najemcom zapewniać to mieszkanie, ale to są przecież ich mieszkania, a nie państwowe, to nie państwo im to mieszkanie kupiło.**

PD: Zgadza się. No to są troszkę efekty kilkudziesięcioletniej dziury, którą mieliśmy między wybuchem II wojny światowej, a 1989 rokiem, gdzie sytuacja mieszkaniowa została ukształtowana w taki, a nie inny sposób. Po drodze przecież była II wojna światowa, mamy zniszczenie substancji mieszkaniowej. Nie da się tego z dnia na dzień wyeliminować, naprawić, dlatego to skonstruowano w taki, a nie inny sposób. Natomiast oczywiście powinno to ewoluować w kierunku pewnego rozluźnienia. Faktycznie problem polega na tym, że zasób mieszkaniowy gminy jest zbyt ubogi, żeby reagować w należyty sposób na te wszystkie sytuacje patologiczne, eksmisyjne. Gminy próbują, są pewne projekty, czy projektowane zmiany, między innymi w obrębie Ustawy o ochronie praw lokatorów, które mają pewne rzeczy odblokować. Był taki bardzo śmiały projekt autorstwa bodajże posłów PiS, jeszcze w tej kadencji parlamentu, ale podniosły się protesty społeczne i zszedł z prac. Zakładał on, że na przykład zniknie coś takiego jak dziedziczenie najmu. Są takie przepisy Kodeksu cywilnego, które mówią o tym, kto wstępuje w miejsce najemcy po jego śmierci. Mamy sytuację taką, że ktoś mieszka w lokalu komunalnym i po jego śmierci w jego miejsce wstępuje małżonek. Jeżeli małżonka nie ma, jego dorosłe dzieci, które niejednokrotnie stać na to, żeby mogły sobie wynająć lokal na wolnym rynku. Nawet dochodzi do takich sytuacji, że takie osoby kupują sobie lokal na wolnym rynku, biorą kredyt, wynajmują ten lokal, jeszcze



na tym interesie zarabiają, same mieszkają w lokalu komunalnym, płacą sobie 600 zł, a biorą za swój lokal 1600 zł. Chodziło o to, żeby tę substancję udroźnić. Władze Poznania wymyśliły taką dosyć kontrowersyjną metodę przeciwdziałania podnajmowaniu lokali komunalnych. Jeżeli wiesz, że w Twojej okolicy coś takiego się dzieje, że ktoś podnajmuje lokal, czyli zarabia na tym świetnie, płaci założy 600 zł, a wynajmuje za 1600 zł, to w takiej sytuacji możesz poinformować, donieść mówiąc brzydko, i dostaniesz bonifikatę w zapłacie swoich należności za lokal. Natomiast z tamtym zostanie zrobiony porządek. No i jest próba udroźnienia tego całego systemu. Faktycznie tych lokali komunalnych brakuje. Są na to różne pomysły lepsze, gorsze. Swego czasu w Poznaniu był taki pomysł, że osoby, które zachowały się w sposób nieprawidłowy, albo skrajnie zadłużyły lokale, łądowały w specjalnych na osiedlu kontenerów mieszkalnych. Tam np. woda była limitowana, ogrzewanie, limitowane w sensie „jak sobie za nie zapłacisz, to będziesz mieć, jak nie, to nie”. To osiedle zostało zlikwidowane, ale tych pomysłów jest cała masa. Prędzej czy później coś się z tym wydarzyć musi, bo faktycznie tak troszkę jest, że obowiązki gminy wykonują de facto właściciele, ponieważ oni muszą znosić lokatorów, którzy na przykład nie płacą, czy dewastują im lokale. Natomiast gmina nie ma lokali wolnych i musi płacić za to odszkodowanie, więc problem jest dla wszystkich.

**GG: No właśnie, a nie jest tak, z tym odszkodowaniem, że gmina musi płacić, ale nie zawsze chce płacić, nie w każdym wypadku? W momencie kiedy najemca nie chce się wyprowadzić, to właściciel dostaje odkodowanie od gminy?**

PD: Gmina płacić zwykle nie chce. I się broni rękami i nogami. Czasami jest tak, że gmina mówi, że zapłaci odszkodowanie, ale nie w wysokości takiej, którą można byłoby uzyskać na rynku tytułem czynszu najmu lokalu, ale wysokości tego czynszu regulowanego. I niektórzy wynajmujący dają się na to złapać i pobierają takie bardzo niskie odszkodowania. Natomiast odszkodowanie należy się w normalnej wysokości takiego czynszu najmu, jaki można byłoby za to mieszkanie uzyskać na rynku. Tylko to jest znowu taka kwestia, że to są pieniądze publiczne i gminy niekoniecznie chcą je płacić dobrowolnie. Obawiają się, że ktoś mi postawi później zarzut „A dlaczego tyle? A dlaczego dobrowolnie? A dlaczego nic nie zrobiły żeby się od tego roszczenia w jakiś sposób na wybronić?”. No i często kończy się to w sądzie, a to generuje dodatkowe koszty, zupełnie niepotrzebne. Ale jak już sąd przyklepie do wyroku, no to w tym momencie jest opłacony.

**GG: Ale tak czy inaczej cierpi ten właściciel prywatny.**

PD: Właściciel mieszkania musi wykazać jeszcze więcej swojej inicjatywy, musi znaleźć kogoś, kto ten pozew napisze, trzeba pozwać, pójść do tego sądu, być tam, może nawet się pojawi biegły, bo gminy czasami kwestionują wysokość czynszu, mówią, że nie 1500 zł, tylko naszym zdaniem tysiąc za taki lokal. Ktoś musi sądowni o tym powiedzieć, sąd się nie zna na najmie lokali i nie śledzi rynku



nieruchomości, więc nie zna cen, więc musi przyjść biegły. To są dodatkowe koszty, to wszystko trwa. No taka nasza rzeczywistość.

**GG: A wracając do Ustawy o ochronie praw lokatorów. Mówiliśmy o tym, że utrudnia rozwiązanie umowy. Jest problem z uzyskaniem ewentualnego odszkodowania od gminy. Wiem, że tam jest jeszcze problem z eksmisją, to znaczy z opróżnieniem lokalu, że nawet jak już rozwiązaliśmy tę umowę, już nam się to uda robić, to wcale nie jest łatwo tego niepłacącego, nie posiadającego umowy, czyli bezumownie korzystającego najemcy się pozbyć.**

PD: Nie możesz tego zrobić siłą, nie możesz sobie pójść samodzielnie spakować go i wynieść. Tego nie możesz zrobić z kilku powodów. Po pierwsze przepisy Kodeksu cywilnego mówią, że nie wolno naruszyć posiadania samowolnie. Taka osoba jest posiadaczem w złej wierze, bo wie, że nie ma tytułu prawnego i nie powinna tam przebywać, ale mimo wszystko przebywa, w związku z tym nie możesz sobie iść samodzielnie jej wyrzucić, bo to byłoby naruszenie miru domowego. To tak wygląda na gruncie cywilnoprawnym. Z drugiej strony na gruncie karnoprawnym są takie przepisy, które tego typu działania penalizują, jest artykuł 191 paragraf 1a Kodeksu karnego, został on wprowadzony do kodeksu stosunkowo niedawno, bo w styczniu 2016 roku i penalizuje te wszystkie różnego rodzaju zachowania, które miałyby „zachęcić” lokatora do opuszczenia lokalu bez potrzeby wytoczenia powództwa eksmisyjnego.

#### **GG: Nękanie lokatorów?**

PD: Tak, to był cały pakiet ustaw, to były zmiany do Kodeksu karnego, ale i do Prawa budowlanego. Chodziło o przeciwdziałanie praktykom, których dopuszczali się tzw. czyściciele kamienic, wcześniej próbowano korzystać z przepisu artykułu 191 paragraf 1 Kodeksu karnego, ale on penalizuje przemoc bezpośrednią, przypis mówi: „Kto stosuje przemoc wobec osoby...”, a czyściciel nie stosuje przemocy wobec osoby, tylko stosuje przemoc wobec rzeczy, wobec budynku, kamienicy, robi fikcyjne remonty, wystawia drzwi, zalewa kondygnacje i tak dalej. I teraz ten artykuł 191a mówi o przemocy innego rodzaju, nie wobec osoby, ale o przemocy innego rodzaju, która ma skłonić taką osobę do określonego zachowania się, albo znoszenia. Czyli żeby się po prostu wyprowadził, albo znosił tego typu uciążliwości. I to jest karane, za to grozi kara pozbawienia wolności do lat trzech, więc świadomy lokator może bardzo skutecznie po taki instrument sięgnąć.

**GG: Czyli rozumiem, że jak już zakończymy z najemcą umowę i idziemy do niego, i chcemy go przekonać do tego żeby się wyprowadził, to musimy być wobec niego grzeczni?**



PD: Jeżeli próbujesz być natarczywy i będziesz próbował wyrzucić najemcę siłą, to możesz mieć z tym problem. Ja znam bardzo fajny przypadek tego typu. To się pojawiło chyba na Facebooku rok temu, na którejś z grup. Ktoś napisał, że ma taki problem: mama jest właścicielką mieszkania, które jest wynajęte, pojawiły się problemy z zapłatą czynszu, ale jak się okazało, to były dopiero jednomiesięczne zaległości. Do tego mama musi odzyskać ten lokal, ponieważ ktoś inny wypowiedział jej umowę najmu lokalu, który zajmowała i nie ma gdzie się podziać. Zaczęliśmy przepytywać szczegółowo jak to wygląda, no i tłumacząc, że jeżeli jest jednomiesięczna zaległość, to jest trochę za wcześnie na wypowiedzenie umowy, ta procedura wygląda zupełnie inaczej. Ale zaraz pojawili się doradcy typu „A to weź busa, kilku podstawionych panów, którzy przyjadą i pomogą im się spakować”. Zaczęliśmy tłumaczyć, że to nie jest do końca legalna metoda i przede wszystkim może przysporzyć jakiś problemów. Natomiast pani posłuchała tamtych doradców i weszli chyba nawet ze ślusarzem, bo zamki były wymienione, oznajmili tym trzem osobom, które tam siedziały w środku: „Dzień dobry, przyszliśmy pomóc państwu się spakować”. Problem polegał na tym, że jedna z tych osób odbywała tam karę pozbawienia wolności, w trybie dozoru elektronicznego. To wygląda w ten sposób, że na nogę zakłada się opaskę, na ścianie wiesz się stację bazową i programuje maksymalną odległość w określonym czasie i określonym dniu tygodnia, na którą się można oddalać od tej stacji. Jeżeli skazany oddali się na większą odległość, to po prostu włącza się alarm. I państwo „pomagając się tamtym spakować”, również zdjęli tę stację ze ściany, co sprawiło, że włączył się alarm i przyjechała policja. No i per saldo pani była bardzo zadowolona ponieważ tamci się wyprowadzili, z pomocą oczywiście, natomiast mama mogła się wprowadzić. Tylko konsekwencje moim zdaniem mogą być bardzo poważne, bo jakby nie było, doszło do zakłócenia warunków odbywania kary pozbawienia wolności, czego robić po prostu nie wolno. Jaki był finał tej sprawy, nie wiem. Natomiast znam kilka sytuacji, kiedy lokator po ten oręż sięgnął, wynajmujący usiłował go skłonić do wcześniejszego opuszczenia lokalu różnymi metodami nie do końca akceptowalnymi i lokator sięgając właśnie po te przepisy, był w stanie narobić poważnych nieprzyjemności wynajmującemu.

**GG: Powiem szczerze, to nadal tej ustawy tak bardzo dobrze nie rozumiem, dlaczego ona jest tak skonstruowana, bo to jest tak naprawdę pozbawianie tych właścicieli prawa własności i przerzucanie obowiązku państwa na prywatnych ludzi. Rozumiem, że tak jest po prostu, trzeba się tego prawa trzymać i w związku z tego typu sytuacjami, bardzo uważać.**

PD: Tak to póki co jest. To jest kolizja pewnego rodzaju dwóch grup, z jednej strony to jest kwestia prawa własności i swoboda dysponowania własnym lokalem, z drugiej strony to jest kwestia bezdomności osoby, która ten lokal zajmuje. W sytuacji kiedy mamy do wyboru albo tolerowanie lokatora trochę dłużej, albo uczynienie z niego bezdomnego, to prawo stoi po stronie tego potencjalnie bezdomnego jako słabszego.



**GG: Teraz jeszcze jedna kwestia, którą chciałbym raz na zawsze wyjaśnić, bo bardzo często pojawiają się pytania o swobodę zawierania umów, o której mówiłeś. Czy możesz wyjaśnić dlaczego nie można w umowie najmu wstawić bardziej korzystnych dla wynajmującego zapisów? Dlaczego jeśli Ustawa o ochronie praw lokatorów mówi o trzech miesiącach, to nie możemy wstawić tam trzech dni?**

PD: Mówimy o trzymiesięcznej zaległości, czy zaległości za trzy pełne okresy płatności?

**GG: Dlaczego nie wstawić do tej umowy „jeśli najemca zalega trzy dni z płatnością, to nie rozwiązujemy z nim umowę”?**

PD: Zasada swobody umów, mówi o tym, że strony mogą swój stosunek prawny ułożyć dowolnie i tu jest przecinek, a nie kropka. Bo gdyby była kropka, to moglibyśmy sobie tak robić, natomiast jest przecinek i dalej ten przepis mówi „byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się ustawie, właściwej naturze stosunku i zasadom współżycia społecznego”. Teraz omówmy po kolei wszystkie te elementy. Co to jest właściwa natura stosunku? Właściwa natura stosunku, to jest to, na czym dany stosunek prawny polega. Właściwością stosunku najmu na przykład jest odpłatność, czyli gdybyśmy sobie przyjęli, że zawieramy umowę najmu, w której nie będzie czynszu, to nie jest to najem. Taka umowa jest nieważna. Umowa pośrednictwa zawarta bez wynagrodzenia, nie jest umową pośrednictwa. Taka jest natura stosunku najmu. Zasada współżycia społecznego, to jest pewnego rodzaju zbiór reguł, wartości, które regulują postępowanie międzyludzkie w danej społeczności. Tak bardzo upraszczając: coś jest przyzwoite, coś jest nieprzyzwoite, coś wypada, coś nie wypada. Na styku biznesowym mamy coś takiego jak na przykład zasady równości kontraktowej: nie powinniśmy w sposób nadmierny faworyzować jednej strony kosztem drugiej. No i wreszcie sprzeczność z ustawą. Nie możemy zawrzeć umowy, która byłaby sprzeczna z ustawą. Czyli jeżeli Ustawa o ochronie praw lokatorów mówi, że wynajmujący może wypowiedzieć umowę tylko i wyłącznie na podstawie przepisów artykułu 11 tejże ustawy i w przypadkach tam wskazanych, to nie możemy sobie żadnych nowych przypadków do tego wyprodukować. Ani nie możemy tego zmodyfikować. Musimy jeszcze wyjaśnić pewną kwestię troszeczkę z teorii prawa. Mamy trzy rodzaje norm prawnych: norma prawna, to jest najdrobniejszy składnik systemu prawnego, przepis prawny, to jednostka redakcyjna ustawy, rozporządzenia i tak dalej. No i teraz normy mamy: bezwzględnie obowiązujące, względnie obowiązujące i semiimperatywne. Bezwzględnie obowiązujące są to takie, których nie możemy zmienić umową, tak jest i już. Względnie obowiązujące są takie, które możemy zmodyfikować, możemy to zrobić inaczej, a jeżeli nic nie zrobimy, to będzie tak, jak mówi przepis. Zadatek jest względnie obowiązujący, jest to artykuł 394 paragraf 1 „w braku odmiennego zastrzeżenia umownego zadatek...” i tak dalej, i tak dalej. Czyli jeżeli nie napiszemy inaczej w umowie, to zadatek będzie oznaczał to, że jeżeli dałem pieniądze, a nie przystąpię do umowy, to mi one przepadną, a jeżeli druga strona nie przystąpi do umowy, to odda mi dwukrotnie. Ale moglibyśmy zrobić, że to będzie trzykrotnie. I wreszcie normy semiimperatywne, które też pozwalają na modyfikację, ale tylko i wyłącznie w jedną stronę. To znaczy z korzyścią dla



jednej ze stron stosunku prawnego. One chronią bardziej jedną ze stron. I Ustawa o ochronie praw lokatorów zawiera właśnie tego typu normy semiimperatywne. Czyli możesz je modyfikować, ale na korzyść najemcy. Czyli jeżeli masz powiedziane, że żeby w ogóle rozpocząć procedurę wypowiedzenia umowy najmu, to musi powstać zaległość za trzy pełne okresy płatności, to możesz to sobie zmodyfikować i napisać, że to będzie sześć pełnych okresów płatności, ale nie możesz, że jeden. Tak jak mówiliśmy wcześniej, najemca jest podmiotem słabszym. Czyli możemy sobie modyfikować te przepisy Ustawy o ochronie praw lokatorów, ale z korzyścią dla lokatora.

**GG: Czyli rozumiem, że jeśli zapiszemy w umowie, że te warunki są gorsze dla lokatora, czyli na przykład skrócimy ten okres z trzech okresów do jednego okresu, to jest to zapis...**

PD: Jest podstawowo nieważny. Ciekawa sytuacja jest na gruncie przepisów Kodeksu cywilnego, bo tam przepis mówi, że jeżeli czas trwania umowy nie jest oznaczony, a czynsz płatny miesięcznie, to umowę wypowiedamy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. I teraz jest dyskusja czy to jest norma semiimperatywna czy też bezwzględnie obowiązująca. Gdyby to była bezwzględnie obowiązująca, to zawsze są to trzy miesiące wypowiedzenia. Jeżeli jest semiimperatywna, to w takiej sytuacji moglibyśmy ją zmodyfikować. I teraz pytanie: skrócić czy wydłużyć? Czy moglibyśmy napisać, że nie trzy miesiące, a miesiąc, czy też moglibyśmy napisać, że nie trzy miesiące, a sześć miesięcy? Zależy, musimy sobie spojrzeć kto jest podmiotem słabszym: czy wynajmujący, czy najemca, i modyfikować to z korzyścią dla najemcy. Czyli jeżeli napisalibyśmy, że wypowiedamy tę umowę z zachowaniem nie trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia tylko jednomiesięcznego, to w sytuacji kiedy wynajmujący chciałby wypowiedzieć umowę, jeden miesiąc będzie niekorzystny dla najemcy. Czyli stosujemy wtedy trzy miesiące jak w ustawie. A jeżeli najemca chciałby wypowiedzieć, to jest OK, bo ten jeden miesiąc jest dla niego krótszy, korzystniejszy.

**GG: Rozumiem, że tak to działa według Kodeksu cywilnego?**

PD: Dokładnie tak.

**GG: Z racji tego, że mamy Ustawę o ochronie praw lokatorów, no to tak jakby...**

PD: Tutaj nie. To jest też często popełniany błąd, że konstruując postanowienia umowy dotyczące wypowiedzenia jej, zapominamy o Ustawie o ochronie praw lokatorów. Patrzymy sobie tylko i wyłącznie do Kodeksu cywilnego, a zapominamy, że jest ten artykuł 11, na który musimy spojrzeć.



**GG: Może to głupie pytanie, ale biorąc pod uwagę to, że jeśli zapiszemy w umowie coś, co jest niezgodne z Ustawą o ochronie praw lokatorów, to jest to zapis nieważny, czy warto takie zapisy wstawiać mimo wszystko do tej umowy?**

PD: Ja zwykle odradzam. Jako prawnikowi nie wypada mi rekomendować zapisów, które są niezgodne z przepisami prawa. Ja też tak uczę pośredników na przykład. Często klienci wymagają i tłumaczy im się, że taki zapis jest niezgodny z umową, a klient mówi: „Ale ja chcę, ale ja bym mimo wszystko chciał żeby tak było, bo ten najemca i tak nie będzie wiedzieć”. To wszystko jest fajnie dopóki tak będzie. Gorzej jeżeli ja taką umowę komuś bym dał, a później się okaże, że faktycznie jest nieskuteczna, bo najemca jest troszkę wyedukowany i wynajmujący wróci do mnie z pretensjami, powie „Panie, ale coś mi pan za umowę napisał”. Natomiast tak praktycznie, już abstrahując od pracy prawnika, wielokrotnie jest tak, że najemca po prostu nie wie, nie zna swoich praw, nie zna swoich możliwości jakie niesie dla niego Ustawa o ochronie praw lokatorów. Jeżeli zobaczy taki zapis, że jak nie zapłaci choćby za jeden miesiąc, to mogę mu w trybie natychmiastowym wypowiedzieć umowę, to faktycznie czasami działa, że ta umowa jest wypowiedziana, najemca ją dostaje, pakuje się, wyprowadza i tyle. Oczywiście to jest tak, że ten najem trwa nadal. Gdybyśmy sobie tak teoretycznie rzecz ujęli, to jest tak, że umowa najmu trwa nadal. Pomimo tego, że on się wyprowadził, ale nadal trwa umowa. W praktyce oczywiście wygląda to tak, że najemca się wyprowadza, a na jego miejsce wprowadza się już zupełnie ktoś inny. Trudno jest precyzyjnie odpowiedzieć na te pytania. Ja generalnie odradzam zastosowanie tego zapisu, bo to jest tak, że czasami się udaje, a za którymś razem w końcu się nie uda.

**GG: Ja z kolei uważam, że warto tak robić, bo możemy tylko zyskać. Jeśli najemca nie zna swoich praw i zastosuje się do tych zapisów, wystraszy się ich, to super. Jeśli zna ustawę i powoła się na ustawę i powie, że te zapisy są nieskuteczne no to w porządku, straciliśmy. Generalnie umowa nie jest rozwiązana, natomiast mogliśmy coś zyskać.**

PD: Właśnie mam na tapecie kilka takich tematów, gdzie miało być tak pięknie, ładnie, skutecznie, a najemca się okazał przebieglejszy niż wynajmujący. I to jest też problem tego typu, że jak później takiemu klientowi mówię, że bardzo mi przykro, ale wypowiedzenie tej umowy nie zostało dokonane skutecznie, wtedy klient mi mówi, że jak to, przecież wyprowadził najemcę zgodnie z zapisami umowy, ale niestety ta umowa była źle napisana. Klient odpowiada, że umowę konstruował specjalista i wielokrotnie ją stosował i zawsze działała. W świadomości się pojawia, że przecież to tyle lat działało, to co ja teraz za głupoty opowiadam. Także z tym trzeba bardzo ostrożnie.

**GG: Po prostu trzeba być tego świadomym.**

PD: Trzeba być świadomym, że się może nie udać.



**GG: Dlaczego warto podpisywać umowę na czas oznaczony? Jakie są ryzyka podpisywania na czas nieoznaczony? Chyba tak naprawdę o tym już mówiliśmy?**

PD: Po prostu będziesz musiał wypowiedzieć umowę.

**GG: Której wypowiedzenie jest trudne?**

PD: Jest długotrwałe. Może być czasami tak, że w ogóle nie będziesz mógł jej wypowiedzieć. Jeżeli kupisz lokal jako spółka i jest to np. stara kamienica, masz jeszcze stare przydziały i czynsz na bardzo niskim poziomie. I chciałbyś wypowiedzieć umowę lokatorom. Zakupu dokonałeś w celu inwestycyjnym, chcesz sflipować te lokale, sprzedać z zyskiem. Chcesz wypowiedzieć umowy. Lokatorzy wszyscy płacą, mało, ale płacą. Nie masz więc powodu, dla którego wypowiadałbyś w trybie jakimś ekstraordynaryjnym, czyli w tych przypadkach z artykułu 11 ustęp 1 punkt 1 do 3: lokator nie dewastuje tego lokalu, jest spokojny, płaci, nie podnajmuje, nie oddaje do bezpłatnego użytku, czyli nie masz powodu, żeby szybko wypowiedzieć. Zostają te przyczyny opisane w dalszych ustępach 4 i 5, no z tym skrajnym, czyli nie dostarczasz lokalu zamiennego i masz trzy lata. Tylko problem polega na tym, że możesz wypowiedzieć umowę tylko i wyłącznie wtedy, jeżeli chciałbyś sam tam zamieszkać, czyli wykonać własny cel mieszkaniowy. Jak spółka ma wykonać cel mieszkaniowy? To jest poważny problem, o którym mam wrażenie wielu inwestorów nie wie.

**GG: Chcesz powiedzieć, że czasami warto kupić lokal, zarówno mieszkanie jak i kamienicę, nie jako spółka, tylko jako osoba fizyczna? Rozumiem, że to może też być osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą?**

PD: Oczywiście. Natomiast trzeba wziąć pod uwagę jedną kwestię. Podchodząc do takiej inwestycji, zawsze trzeba ją dość uważnie zbadać. Ja robiąc audyt nieruchomości, taki na potrzeby inwestycji zakupu, mam całą dużą tabelkę, która służy audytowaniu tylko i wyłącznie stosunku najmu. I tam po kolei wszyściuteńkie ryzyka odhaczam, łącznie z tym, że na końcu robię „profil psychologiczny najemcy”. Próbuję ustalić poprzez różnego rodzaju zbieranie informacji, jaki to człowiek i czy będę w stanie się z nim porozumieć, bo z jednym lokatorem jest tak, że przychodzisz do niego, mówisz otwarcie: „Proszę pana, kupiłem budynek po to żeby go wyremontować, sprzedać z zyskiem. No i związku z tym oczekiwałem, że pan się wyprowadzi. Ustalmy jakieś rozsądne warunki, pomogę znaleźć nowy lokal, być może go wyremontuję, pomogę w przeprowadzce, dostanie pan jeszcze jakieś środki tytułem wyrównania czynszu”. I z niektórymi osobami można na ten temat zupełnie spokojnie rozmawiać. A niestety są też tacy, że „nie, bo nie i już”. I nie da rady. I teraz jeżeli jesteś właścicielem jako spółka, to masz problem. To oczywiście nie jest sytuacja bez wyjścia, no bo zawsze możesz sobie





znieść współwłasność, wydzielić samodzielny lokal i sprzedasz go osobie fizycznej, ale to wszystko trwa. A inwestycja jest skalkulowana i każdy miesiąc bez remontu to strata.

**GG: Takie rzeczy warto wiedzieć zanim się kupi nieruchomości.**

PD: Zdecydowanie. Zanim się kupi nieruchomości, trzeba ją bardzo gruntownie przejrzeć.

**GG: W jaki sposób najlepiej przedłużyć umowę na czas oznaczony? Zakładając, że mamy dobrego lokatora, podpisaliśmy z nim umowę na rok, płacił, wszystko jest OK, chcemy z nim przedłużyć umowę na kolejny rok. Czy lepiej podpisać aneks do istniejącej umowy zmieniając datę zakończenia umowy? Czy podpisać nową umowę? A może to wszystko jedno?**

PD: To wszystko będzie zależało. Gdybyś chciał jednocześnie podwyższyć czynsz, to może warto byłoby zawrzeć nową umowę, na nowych warunkach. Aneksowanie zwykle przedłuża czas trwania umowy, chociaż aneksowanie jest formą zgodnych oświadczeń woli, więc też pewnych modyfikacji można tam dokonać. Tutaj większych różnic nie będzie.

**GG: Do podwyżki czynszu za chwilę jeszcze wrócimy. Chciałem jeszcze tylko jeden taki drobiazg omówić. W umowie najmu często zamiesza się taki zapis, że dalsze korzystanie przez najemcę z mieszkania po zakończeniu umowy, nie jest uważane za jej przedłużenie. Chodzi tu o wyłączenie artykułu 674 KC. Czy możesz w kilku zdaniach wyjaśnić o co chodzi?**

PD: To bardzo ważna kwestia i to jest pułapka, w którą można bardzo łatwo wpaść. Ten przepis mówi o tym, że jeżeli najemca używa lokalu dalej po zakończeniu trwania umowy za zgodą wynajmującego, to poczytuje się, że umowa została przedłużona na czas nieoznaczony. I teraz wyobraź sobie taką sytuację: zawarłeś sobie umowę na rok czy dwa lata, umowa kończy się i nie chcesz z tym lokatorem dłużej współpracować, nie układało się i cieszysz się, i myślisz sobie „Jezu, jak dobrze, że ktoś mi doradził, żebym zawarł umowę na czas oznaczony”, no i kończy się ta umowa i lokator przychodzi i mówi „Mam taką prośbę panie Grzegorzu, mam już nowy lokal, ale tam jakiś remont trwa, są jakieś przesunięcia. Czy ja mógłbym jeszcze chwilę, no nie wiem, trzy tygodnie, no miesiąc góra pomieszkać. Oczywiście się rozliczymy, zapłacę.” No i mówisz „No dobrze, no to już trudno, miesiąc w tą czy w tą mnie nie zbawi”. On sobie tam mieszka i wysyła czynsz najmu. Następnie przychodzisz do niego po miesiącu i mówisz „No to jak? Kiedy się pan wyprowadza?” A on „Nie, ale jak? No przecież już mamy nową umowę najmu.” „Ale gdzie? Skąd? Żadnej umowy najmu nie podpisywaliśmy.” „Ale wie pan, taki



jest przepis 674 KC. No ja korzystałem dalej, pan mi pozwolił, więc zapłaciłem czynsz, mam na to dowód, no i w związku z tym umowa przedłużyła się na czas nieoznaczony.” I teraz wyobraź sobie, że cieszyłeś się faktem, że masz umowę na czas oznaczony, skończył się czas, i pozostaje ewentualna eksmisja, nie musisz już dawać wypowiedzania, a tymczasem masz umowę zawartą na czas nieoznaczony.

**GG: Czyli musisz ją wypowiedzieć?**

PD: Wypowiedzieć. Jak nie masz innych podstaw, no to trzy lata. Jeszcze z pewnymi ograniczeniami. Także na to trzeba bardzo, bardzo uważać.

**GG: Rozumiem, że przed tym ryzykiem akurat można się zabezpieczyć odpowiednim zapisem w umowie?**

PD: Po pierwsze zapis w umowie, ale zapis w umowie nie wystarczy. Trzeba by było jeszcze pewnego rodzaju faktycznych czynności dokonać. Mianowicie trzeba zmanifestować, że nie masz zamiaru tolerować tam najemcy dłużej.

**GG: Czyli co trzeba zrobić?**

PD: Zwróć uwagę na to, że przepis mówi „za zgodą wynajmującego”, więc musisz wykazać, że nie ma zgody. Przed zakończeniem umowy najmu możesz do niego wysłać maila, czy SMS-a, czy pismo: „Dzień dobry, szanowny panie, informuję, że niedługo zbliża nam się zakończenie umowy. W dniu takim a takim przyjdę z protokołem zdawczo – odbiorczym i chciałbym przejąć lokal”. Jeżeli się nie wyprowadzi, wezwij go na piśmie do opuszczenia lokalu i podkreśl, że nie wyrażasz zgody na dalsze zamieszkiwanie. Jeżeli cokolwiek zapłaci i będziesz to księgować, a prowadzisz działalność gospodarczą z tego tytułu, nie księguj tego jako czynszu najmu. Księguj jako odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu. Gdybym był pełnomocnikiem takiego najemcy, od razu bym poprosił o wyciąg z ksiąg rachunkowych właściciela lokalu, jeżeli on prowadzi działalność gospodarczą, jak została zaksięgowana wpłata, jeżeli jako czynsz najmu, to bym powiedział „Proszę wysoki sędzie, skoro zaksięgował jako czynsz najmu, to jak rozumiem twierdzi, że umowa trwa nadal, prawda?”.

**GG: Czyli trzeba bardzo uważać pod koniec umowy i zadbać o te szczegóły?**



PD: A gdy najemca prosi, że chciałby jeszcze trzy tygodnie, czy miesiąc, czy dwa miesiące pomieszkać, zawrzyj z nim kolejną umowę na czas oznaczony.

**GG: No właśnie a propos umowy na czas oznaczony, to wyjaśnijmy sobie raz na zawsze kwestię umowy na czas oznaczony z dopisanym jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia.**

PD: Ten zapis jest nieskuteczny. Do wypowiedzania umów przez najemcę stosujemy przepisy Kodeksu cywilnego. Ustawa o ochronie praw lokatorów zawiera tylko i wyłącznie przepisy i przypadki mówiące o wypowiedzeniu umowy przez wynajmującego. W przypadku umów na czas oznaczony w Kodeksie cywilnym napisane jest, że można to zrobić w wypadkach wskazanych w umowie. Ale termin nie jest wypadkiem, termin jest terminem. Brakuje jeszcze wypadku, czyli okoliczności, w której najemca mógłby wypowiedzieć. Moglibyśmy skonstruować umowę najmu zawartą na czas oznaczony, taką zwykłą, w której dla najemcy przewidzimy możliwości wcześniejszego rozwiązania umowy w określonych sytuacjach, na przykład: najemca będzie mógł rozwiązać niniejszą umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia w sytuacji gdy straci pracę.

**GG: Jeśli tego nie określono w umowie, ale zamieścimy tam ten zapis, że jednomiesięczny okres za porozumieniem dwóch stron?**

PD: Nie.

**GG: Bo to jest niebezpieczne? To niestety bardzo często się zdarza, zwłaszcza najemcy naciskają na to żeby dopisać ten jednomiesięczny okres wypowiedzenia, bo myślą, że jak podpiszą umowę na czas oznaczony, to tak czy inaczej będą mogli ją wypowiedzieć. Później się dziwią, że z punktu widzenia właściciela, ta umowa nadal trwa, mimo tego że oni chcą się wyprowadzić.**

PD: To może tak troszkę dygresyjnie. Są dwie szkoły pisania umów najmu. Możesz napisać umowę bardzo krótko, określisz elementy konieczne, tak zwane esencjale negoti: określisz strony, czas trwania, przedmiot umowy czyli lokal, wysokość czynszu i w zasadzie masz umowę, a cała reszta jest w Kodeksie cywilnym i w Ustawie o ochronie praw lokatorów. Tylko że nie możesz zakładać, że twój najemca chodzi z tą ustawą, tudzież z kodeksem w kieszeni, czyta do poduszki, zna je na pamięć. I później to co tam napisałeś będzie dla niego zaskoczeniem. Na przykład jego obowiązki związane z konserwacją poszczególnych elementów lokalu, to co on musi zrobić przy wyprowadzce i tak dalej. Najemca będzie święcie przekonany, że to nie on, tylko właściciel powinien zrobić remont. Ja jestem zwolennikiem



pisania umów długich. Moje umowy najmu mają po kilkanaście stron, ale są bardzo precyzyjne i bardzo precyzyjnie rozpisują te wszystkie możliwe sytuacje, które mogą się wydarzyć. Opisują bardzo precyzyjnie prawa i obowiązki obu stron, kto za co odpowiada. Wyciskają tak trochę ile się da z Ustawy o ochronie praw lokatorów dla wynajmującego, te wszystkie instrumenty prawne, które tam są, na korzyść wynajmującego. I okazuje się, że ten najem taki wcale tragiczny nie jest i wynajmujący aż tak bardzo pokrzywdzony w tej umowie nie jest. Taka jest moja filozofia. Wolę żeby ten najemca na dzień dobry przeczytał sobie to wszystko, zajmie mu to pewnie chwilę, ale będzie wiedział do czego się zobowiązuje zawierając umowę, co go podczas trwania tego najmu będzie czekało.

**GG: A nie jest tak, że trochę kopiujemy wtedy zapisy Ustawy o ochronie praw lokatorów i zapisy KC do umowy?**

PD: Trochę tak, ale ustawa daje pewne możliwości modyfikacji. I zmieniamy to co możemy.

**GG: Wiem, że prawo limituje podwyżki czynszu. W jaki sposób to zrobić? Jakie są ograniczenia?**

PD: To jest artykuł 8a Ustawy o ochronie praw lokatorów i tutaj jest taka magiczna bariera trzech procent wartości odtworzeniowej lokalu. Co to jest wartość odtworzeniowa lokalu? Jest taki współczynnik, który określa wojewoda, który ustala się osobno dla miasta i dla województwa. Nie wiem jak jest dokładnie w Warszawie, być może to działa troszkę inaczej, ale w Wielkopolsce jest tak zwany współczynnik dla miasta Poznania i osobno dla województwa. Jest to szacunkowy przeciętny koszt budowy jednego metra kwadratowego lokalu. I te 3% wartości odtworzeniowej lokalu, to jest po prostu przemrożony ten współczynnik przez metraż lokalu i z tego wyciągnięte 3%. I teraz jeżeli chciałbyś podwyższyć czynsz w lokalu mieszkalnym, to musisz najpierw zastanowić się, czy ta podwyżka następuje z poziomu równego albo przekraczającego 3% wartości odtworzeniowej lokalu, czy może jest niższa. Żeby sprowadzić to do cyfr, posłużymy się przypadkiem poznańskim. W Poznaniu ten poziom to około 13 zł za metr kwadratowy.

**GG: Stosunkowo niewiele.**

PD: Bardzo niewiele, chyba że coś się zmieniło. Ale przyjmijmy, że to jest 13 zł dla prostego rachunku. Czyli jeżeli w lokalu czynsz wynosi 13 zł za metr albo 13,50, to znaczy, że jest powyżej 3% wartości odtworzeniowej lokalu i będzie trzeba zastosować troszeczkę skomplikowaną procedurę podwyższania. Jeżeli jest poniżej tego progu, na przykład 8 zł i podwyższamy do 12,50 zł, nie musimy



stosować tego całego mechanizmu, o którym za chwileczkę powiem, możemy podwyższyć czynsz stosunkowo swobodnie. Natomiast jeżeli startujemy powyżej 3% albo poniżej, ale docelowo osiągniemy ten pułap wyższy, czyli jest dzisiaj 10 zł za metr, ale będzie 15, to stosuje się całą procedurę z Ustawy o ochronie praw lokatorów. W tej sytuacji podwyżka może nastąpić w sytuacji kiedy jest uzasadniona i ustawa mówi, kiedy to następuje. Uzasadniona jest wtedy, kiedy właściciel nie osiąga przychodu z czynszu najmu i innych opłat, które zapewniają pokrycie kosztów utrzymania lokalu. To jest pierwsza przesłanka. Druga przesłanka to zwrot kapitału. Zainwestowaliśmy w zakup lokalu, albo jego remont, określone pieniądze i teraz ustawa mówi, że jeżeli kupiliśmy ten lokal, czy cały budynek, to możemy obliczyć sobie zwrot kapitału na poziomie półtora procent, a jeżeli wykonaliśmy remont, na poziomie 10%. I kolejna przesłanka czyli godziwy zysk. Oczywiście ustawodawca dostrzega potrzebę zarabiania na zakupionym lokalu i powinno się zarabiać. A ile to jest godziwy zysk? Nie ma tu oczywiście żadnego konkretnego miernika, ale bierzemy pod uwagę pewnego rodzaju podobne instrumenty, które mogą funkcjonować na rynku, na przykład: zwrot kapitału z lokat bankowych, z instrumentów finansowych, z akcji, obligacji i tym podobnych rzeczy. Przyjmuje się, że nieruchomości są bardziej dochodowe niż tamte instrumenty i przedział ten zamyka się między 5 a 10%. W okolicach 5% to bardzo bezpieczne. Oczywiście będzie to zależało od danej nieruchomości. Te wszystkie trzy elementy musisz precyzyjnie obliczyć dokonując podwyżki czynszu. Dlaczego? Dlatego, że lokator może później tę podwyżkę zakwestionować, poprosić o uzasadnienie w ciągu 14 dni na piśmie pod rygorem nieważności, poprosić o wyjaśnienie kwoty i z czego ona wynikała. Trzeba to bardzo precyzyjnie poprzeliczać przez metraże, przez lokale, w zależności od tego czy kupiliśmy cały lokal, czy cały budynek. Trzeba najemcy dostarczyć takie wyliczenie, a on może to znowu zaskarżyć, bo twierdzi, że jego to nie przekonuje, jego zdaniem ta podwyżka jest nieuzasadniona, albo jest uzasadniona, ale nie w takiej wysokości w jakiej to zostało dokonane. I w tym momencie może skierować powództwo do sądu powszechnego o uchylenie tej podwyżki, albo stwierdzi, że jest zasadna, ale w trochę niższym zakresie. Sąd to będzie rozstrzygać, a do czasu kiedy toczy się postępowanie, do czasu prawomocnego orzeczenia, najemca płaci tyle ile płacił dotychczas. Natomiast jak się skończy i sąd uzna, że jednak podwyżka była zasadna, najemca musi zapłacić zaległą różnicę.

**GG: Rozumiem, że to przy tej podwyżce musisz określić koszty utrzymania mieszkania, zwrot z kapitału, który, jeśli remontujesz to mieszkanie, to może być 10%, to jest całkiem dużo. I jeszcze godziwy zysk. W takim razie uzasadnienie takiej podwyżki wydaje się być możliwe.**

PD: Jeżeli zajmujesz się wynajmowaniem nieruchomości, żyjesz z tego, to nie masz większego problemu żeby to policzyć. Tylko, że dokonując kalkulacji podwyżki trzeba porządnie wszystko przygotować, dlatego że możesz się spodziewać, że za chwileczkę będziesz musiał to opisać.

**GG: Ten problem dotyczy sytuacji kiedy mamy umowę na czas oznaczony?**



PD: Nie ma znaczenia. Może być równie dobrze umowa na czas nieoznaczony.

**GG: Czyli jeśli mamy umowę na czas oznaczony, to też możemy podwyższyć czynsz w trakcie jej trwania? Natomiast chyba lepsze jest podpisanie umowy na czas oznaczony na przykład na rok, wtedy możemy dokonać podwyżki poprzez podpisanie kolejnej umowy już na nowych warunkach? To powód, dla którego warto podpisywać umowę na czas oznaczony.**

PD: Zdecydowanie. Te sytuacje zdarzają się często, w momencie kiedy kupujesz lokal czy budynek inwestycyjnie już z lokatorami, ze starymi przydziałami, stosunkami najmu zawartymi na podstawie decyzji administracyjnych, to w jakiś sposób trzeba podwyższyć czynsz. Tu nie ma możliwości zawarcia nowej umowy na czas oznaczony, ponieważ trwa umowa na czas nieoznaczony. Oczywiście wszystko zależy od determinacji, od tego na jakiego lokatora się trafia, na ile będzie skłonny się porozumieć. Akurat mamy w tym momencie kilka takich tematów, gdzie rozmawiamy z takimi lokatorami. Z kilkoma już się udało porozumieć, bo mam takich klientów, którzy bardzo delikatnie podchodzą do tych wszystkich rozmów, ze zrozumieniem sytuacji, nie ma tam żadnych dziwnych praktyk typu czyściciele. Wychodzą z założenia, że jeśli ktoś tam całe życie mieszkał, no to sam fakt wyprowadzki będzie na niego uciążliwy, więc trzeba go uszanować. A jeżeli szacunek pojawia się również z drugiej strony do faktu, że inwestycja ma przynosić zysk, to wszystko jest w porządku. Czasami się niestety zdarza, że po drugiej stronie pojawia się opór i w tym momencie trzeba skierować sprawę do sądu.

**GG: Następnym elementem, który określa się w umowie jest kaucja. Co warto o niej wiedzieć? Wiem, że to jest długi temat.**

PD: Tak, to jest długi temat, ale też bardzo ważny, bo mam wrażenie, że jest to temat nierozpoznany. Wiele osób w ogóle nie zdaje sobie sprawy z tego czym jest kaucja. Większość myśli, że kaucja to jeden z punktów umowy, tymczasem kaucja jest zupełnie odrębnym stosunkiem zobowiązaniowym i moglibyśmy nazwać go umową o kaucję mieszkaniową, na podstawie której najemca zobowiązuje się przenieść na własność wynajmującego określoną kwotę środków pieniężnych, z obowiązkiem zwrotu tej kwoty w określonej sytuacji, czyli po zakończeniu stosunku najmu. Czyli to jest zupełnie odrębny stosunek zobowiązaniowy. Ustawa o ochronie praw lokatorów daje nam świetny instrument, z którego mało kto korzysta, mianowicie możliwość uczynienia z kaucji warunku zawarcia umowy. To wprost ustawa mówi zarówno w najmie zwykłym, okazjonalnym jak i instytucjonalnym, że możemy zawrzeć umowę pod warunkiem zapłaty kaucji. I tak to należy napisać w umowie: umowa zostaje zawarta pod warunkiem zawieszającym. Innymi słowy, dopóki nie wpłynie kaucja, nie ma umowy najmu. Jak to należy zrobić? Trzeba zawrzeć taką umowę pod warunkiem zawieszającym i to jest pierwszy element. Następnie czekamy, aż wpłynie kaucja i dopiero wtedy wydajemy lokal, nie odwrotnie. Dlaczego? Widziałem takie postanowienie w umowach, że jeżeli kaucja nie wpłynie, to najemca ma obowiązek ją



wpłacić w jakimś tam terminie. Kaucja ma charakter rzeczowy, z kaucją jest jak z zadatkiem, jak zadatku nie wydasz to nie masz instytucji zadatku. Nie można kogoś pozwać o zapłatę zadatku i z kaucją jest dokładnie tak samo, nie możesz kogoś pozwać o zapłatę kaucji. Jeżeli umówisz się tak, że najemca ma zapłacić kaucję w terminie tygodnia od daty wydania lokalu, a on nie zapłaci, to nie masz kaucji, nie masz zabezpieczenia umowy.

**GG: Nie możesz zmusić najemcy do wpłacenia kaucji?**

PD: Dokładnie tak. Skutek rzeczowy polega na tym, że nie wystarczy zawrzeć umowy, ale oprócz tego trzeba jeszcze wydać tę kaucję. Dlatego też chronologia powinna być taka, że umowa jest zawierana pod warunkiem zawieszającym, a warunkiem zawieszającym jest wpłata kaucji w określonym terminie. Jeżeli do tego terminu kaucja nie wpłynie, to umowa w ogóle nie powstanie, a w związku z tym nie wydajesz lokalu. Lokal wydajesz dopiero wtedy, kiedy wpłynie kaucja.

**GG: Według mnie najlepszą praktyką jest najpierw pobrać kaucję i jeszcze czynsz za pierwszy miesiąc, i dopiero wtedy wydać lokal.**

PD: Oczywiście, dlaczego nie. W ogóle kaucja jest fantastycznym instrumentem weryfikacji najemcy. Jeżeli przychodzi najemca, który chciałby wpłacić kaucję w ratach, trzeba zastanowić się czy jest sens z nim współpracować, czy będzie miał pieniądze na czynsz. Warto jest w ogóle myśleć o kaucji wyższej niż jednomiesięczny czynsz. Tak się utarło, że bierze się kaucję wysokości jednego czynszu. Ale jeżeli zażadasz kaucji wysokości dwóch, trzech czynszów i ktoś będzie skłonny zapłacić, to być może taki najemca jest bardziej wiarygodny, niż ten, który chciałby spłacić w ratach. Nie zawsze oczywiście, bo bywają różnego rodzaju perturbacje, ale warto, zdecydowanie warto korzystać z instytucji kaucji.

**GG: Prawda niestety jest taka, że pobrać kaucję większą niż jeden czynsz, jest po prostu trudno. Jeśli takie warunki ustawisz, to możesz często szukać tego najemcy bardzo długo.**

PD: Zgadzam się oczywiście, ale uważam, że warto próbować. Jeśli pozwolisz, wrócę jeszcze do kaucji, bo jest jeszcze kilka ważnych rzeczy, o których trzeba powiedzieć. Kolejna kwestia, to kiedy kaucję zwracamy? Ustawa o ochronie praw lokatorów mówi, że ma to nastąpić w terminie 30 dni od daty opróżnienia lokalu. A co piszemy w umowach najmu? Od daty zakończenia stosunku najmu. Co to oznacza? Kończy się umowa najmu, bo upływa okres jej trwania albo ją wypowiedziałeś, lokator mieszka, nie wyprowadza się, mija 30 dni i żąda wydania kaucji. Ale przecież on się jeszcze nie



wyprowadził, ale na umowie jest napisane, że od zakończenia stosunku najmu. Jak napiszesz, że 30 dni od daty zakończenia stosunku najmu, to najemca będzie siedzieć dalej, a pieniądze musisz mu oddać. Możesz? Możesz, bo to jest na korzyść najemcy. Trzeba pamiętać o tym, że kaucję zwracamy w terminie 30 dni od daty opróżnienia lokalu.

**GG: Trzeba to po prostu dobrze zapisać w umowie.**

PD: Wystarczy powielić to, co jest napisane w ustawie, nie ma co przy tym kombinować. Nie możemy niestety tego terminu wydłużyć, bo niektórzy chcieliby napisać w ten sposób, że kaucja zostanie zwrócona dopiero w momencie, kiedy na przykład zostaną rozliczone zaliczki od mediów. Niestety tego nie możemy zrobić. Nie możemy także zawrzeć postanowienia dotyczącego uzupełnienia kaucji, jeżeli w trakcie trwania umowy najmu będą jakieś zaległości to nie można potrącić ich z kaucji. Dlaczego tak jest? Dlatego, że przepis mówiący o kaucji określa datę, w której dokonujesz ewentualnych potrąceń. Tam jest mowa o tym, że to jest po zakończeniu stosunku najmu, czyli w trakcie jego trwania nie można tego potrącać. Wynajmujący trzyma u siebie tę kaucję, te pieniądze, natomiast użytek może z nich zrobić dopiero w momencie kiedy umowa się skończy. Kolejny temat to stosowana często przez najemców praktyka niepłacenia ostatniego czynszu najmu, ponieważ twierdzą, że właściciel potrąci go z kaucji. Również nie może tego zrobić, bo ten czas na potrącenie jest dopiero 30 dni po upływie trwania stosunku najmu, dopiero wtedy najemca ma prawo domagać się zwrotu, wcześniej jego kaucja nie jest wymagalna, nie może się domagać zwrotu kaucji, musi minąć 30 dni od daty opróżnienia lokalu i wtedy dopiero najemca ma w ogóle jakiejkolwiek roszczenia o zwrot kaucji.

**GG: A w takim razie jak uniknąć tego problemu, że najemca za ostatni miesiąc po prostu nie płaci? Prosi, żeby potrącić czynsz z kaucji i tyle. Niby nie może tego zrobić, ale robi. Co możemy z tym zrobić?**

PD: Możemy zapisać to w umowie najmu, (dlatego twierdzą, że umowę najmu lepiej napisać dłuższą), że tego nie wolno robić, a jeżeli najemca to zrobi, to można naliczyć mu odsetki. Jeżeli najemca nie zapłaci tego ostatniego czynszu najmu, to pozostaje w zwłoce z zapłatą czynszu i można mu naliczać odsetki. Trzeba o tym pamiętać. Kolejna kwestia to co się dzieje z kaucją w sytuacji kiedy dochodzi do sprzedaży lokalu? Przepisy Kodeksu cywilnego mówią wprost, że jeżeli dochodzi do zbycia lokalu z zawartą umową najmu, to nowy nabywca staje się automatycznie wynajmującym. Wydawałoby się, że kaucja, którą wpłacił najemca też automatycznie przechodzi na nowego właściciela. Nic bardziej mylnego, skoro jest to osobny stosunek zobowiązaniowy i nie ma żadnego przepisu, który mówi o tym, że coś automatycznie przechodzi na nowego właściciela, to nie przychodzi. Zwróć uwagę, że kaucja jest opisana w Ustawie o ochronie praw lokatorów, nie ma jej w Kodeksie cywilnym. Kaucja w przypadku umów najmu komercyjnego lokali użytkowych, podlega zasadzie swobody umów. Oczywiście można powielić tę kwestię z Ustawy o ochronie praw lokatorów, wtedy konstruuje się ją na zasadach swobody





umów. W lokalu mieszkalnym są konkretne przepisy, które o tym mówią. I skoro nie ma przepisu, który powoduje automatyczne przejście kaucji, to trzeba coś z tym zrobić. Trzeba by było zawrzeć takie trójstronne porozumienie, że zbywca lokalu przekazuje wpłaconą przez najemcę kaucję nowemu właścicielowi za zgodą najemcy oczywiście. Modelowo trzeba by to było zrobić tak, że ten, który sprzedaje lokal zwróci kaucję najemcy, bo przestaje być wynajmującym i najemca wpłaci ponownie kaucję, ale temu nowemu nabywcy. Miałem taką sytuację, bardzo niebezpieczną dla mojego klienta, który wynajął prawie całą kamienicę, po to żeby zrobić tam aparthotel, żeby wynajmować pokoje na krótki termin, zawarli umowę najmu na czas oznaczony na 10 lat, umowa była w formie aktu notarialnego, Zawarli umowę w grudniu, do grudnia następnego roku lokale miały być gotowe do użytku, większe lokale były dzielone na mniejsze, to wszystko było remontowane i tak dalej. I w połowie roku mój klient dostaje pismo z banku: oświadczenie o wypowiedzeniu umowy. Pokazuje mi to i mówi, że nie bardzo wie o co chodzi, skąd się ten bank wziął. Bank go poinformował, że właściciel kamienicy miał problemy z obsługą finansową inwestycji i w zamian za zwolnienie z długu, przeniósł na bank własność tego budynku, tej kamienicy.

**GG: Zmienił się właściciel.**

PD: Zmienił się właściciel. Przepisy kodeksu cywilnego pozwalają najemcy w takiej sytuacji wypowiedzieć umowę najmu nowemu nabywcy. Gdyby to był lokal mieszkalny, gdyby tam ktoś mieszkał, to by nie mógł tego zrobić. Natomiast w związku z tym, że te lokale nie były jeszcze zasiedlone, to było to dopuszczalne. Jak się przed taką sytuacją odrobić? Trzeba zawrzeć umowę na czas oznaczony w formie z datą pewną, i tutaj tak było, na 10 lat w formie aktu notarialnego, czyli forma dalej idąca, ale lokal musi być wydany, a ten nie był wydany. No i teraz tam kaucja była wpłacona wysokości 80 000 zł. Od kogo w takiej sytuacji można domagać się zwrotu kaucji?

**GG: Od poprzedniego właściciela/poprzedniego wynajmującego?**

PD: Wpłacaliśmy do poprzedniego właściciela, więc do niego powinniśmy pójść. Jak się możesz domyśleć, ktoś kto nie miał płynności finansowej i musiał przenieść na bank własność kamienicy, pewnie nie ma tych 80 000 zł żeby oddać. Zadzwoiłem do banku z pytaniem, a na szczęście bank odpowiedział, że wypłacą kaucję, ponieważ przejęli na siebie całe zobowiązanie po poprzednim właścicielu. Odetchnęliśmy z ulgą, że dla banku nie było to wielkim problemem. Dlatego też zwracam uwagę na tego typu problem: jak i komu zwracać kaucję? Trzeba o tym pamiętać, bo tu nic automatycznie nie przechodzi.



**GG: Wspomniałeś, że jeśli najemca nie zapłaci czynszu za ostatni miesiąc, to możemy mu naliczyć odsetki. Ale umówmy się, że te odsetki, które możemy naliczyć, są śmiesznie niskie, zwłaszcza za ten miesiąc zaległości, który najemca będzie miał. Czy w umowie najmu można naliczyć jakieś kary związane z płatnościami? Czy też możemy tylko odsetki naliczyć?**

PD: Odsetki możemy naliczyć w wysokości maksymalnej. Dzisiaj odsetki za opóźnienie wynoszą 7%, w wysokości maksymalnej 14%, wyższych nie można naliczyć. Jeżeli ustawiłbyś odsetki wyższe, to będą one podlegały miarkowaniu do kwoty maksymalnej. To jest bardzo mało. Jeżeli chodzi o kary umowne, mam tutaj pewnego rodzaju wątpliwość. Dlaczego? Wiem, że kary umowne stosuje się powszechnie w umowach najmu, natomiast jest taki przepis w Ustawie o ochronie praw lokatorów, który mówi o tym, że z tytułu najmu wynajmujący pobiera wyłącznie czynsz najmu i opłaty niezależne od właściciela jeżeli to on je ponosi, to są po prostu opłaty za media, jeżeli nie są przepisane na lokatora. W mojej ocenie ten przepis ustanawia barierę, która sprawia, że nic innego nie możemy sobie dorzucić. W najmie okazjonalnym i instytucjonalnym już tak nie jest, tam jest ten przepis powielony, ale jest wentyl bezpieczeństwa „chyba że co innego wynika z umowy”, więc miałbym pewne wątpliwości co do tego, czy aby na pewno można w umowie zwykłej najmu zabezpieczyć się karą umowną.

**GG: Rozumiem, że tak czy inaczej, kara umowna też nie może dotyczyć kwestii finansowych?**

PD: Oczywiście.

**GG: Czyli możesz tylko i wyłącznie naliczyć odsetki, natomiast nie możesz ukarać karą umowną za brak płatności w terminie?**

PD: Absolutnie tak.

**GG: A co sądzisz na temat zapisu, że jak ktoś nie zapłaci w terminie, to nie każemy go, ale jak zapłaci w terminie dajemy mu rabat?**

PD: Można tak, jak najbardziej, to się powszechnie stosuje. czyli można ustawić termin płatności na np. 15-szy dzień miesiąca i wtedy czynsz wynosi 1500 zł, ale jeżeli najemca zapłaci do 10-tego., to czynsz wynosi 1400. W tę stronę absolutnie tak.



**GG: Czyli zamiast karać nieterminową płatność, to nagradzamy terminowa?**

PD: Albo wcześniejszą płatność.

**GG: To już jest zgodne?**

PD: W tym kierunku jak najbardziej możesz to zrobić.

**GG: Poczytałam zapisy Kodeksu cywilnego oraz Ustawy o ochronie praw lokatorów określające obowiązki najemcy w zakresie napraw w mieszkaniu. Oczywiście oprócz tych drobnych napraw zapewniających korzystanie ze wszystkich instalacji typu woda, prąd, gaz i tak dalej, to mówią one między innymi o obowiązku malowania ścian, podłóg, wewnętrznej strony drzwi wejściowych i tak dalej. Powiem szczerze, że mi jeszcze nigdy się nie zdarzyło by najemca coś odmalował, w szczególności drzwi czy podłogi. W jaki sposób należy do tego podchodzić? Czy istnieje jakiś sposób żeby to wyegzekwować od najemcy?**

PD: Znowu wracam do mojej idei: po to piszemy umowę szeroko, żeby najemca to przeczytał i to wiedział. Jak tego nie napiszemy, to najemca nigdy w życiu nie będzie tego wiedzieć, co więcej będzie święcie przekonany, że jak przepali mu się żarówka, to obowiązkiem wynajmującego jest przyjechać, i mu tę żarówkę wymienić. Znam takie opowieści od klientów, którzy wynajmują nieruchomości, że dzwoni najemca i oczekuje, żeby tę żarówkę przepaloną wymienić. Żarówki, krany, psujące się klamki, psujące się, zacinające się zamki. Najemcy są święcie przekonani, że to wszystko jest obowiązkiem wynajmującego. Ale nic bardziej mylnego, Ustawa o ochronie praw lokatorów w bardzo precyzyjny sposób mówi kto za co odpowiada. Pewne obowiązki ciążą na wynajmującym, pewne obowiązki ciążą na najemcy. I co więcej pozwala te zasady zmodyfikować. Jest przepis artykułu 6f, który mówi, że możesz poczynić w tym zakresie odmienne ustalenia, czyli nawet część z tych obowiązków, które spoczywają na wynajmującym, możesz przenieść na najemcę, tylko musisz mu to napisać wyraźnie w umowie i on musi o tym wiedzieć.

**GG: Na przykład co tutaj warto przerzucić na najemcę?**

PD: Ostatnio pisałem taką umowę najmu dla klientki, która mieszka za granicą i inwestuje w nieruchomości w Polsce. Kupuje je do remontu i wynajmuje. Potencjalny najemca, który zresztą miał



zamiar oddawać tę nieruchomości w dalszy podnajem, zaoferował, że sam zrobi remont za bonifikatę z tytułu czynszu. Właścicielka mieszkania zgodziła się pod warunkiem, że nie będzie za nic odpowiadać, a najemca bierze lokal na 10 lat. Chciała, żeby za wszystkie kwestie instalacji, pieców, kaloryferów itp. odpowiadał najemca. I tak konstruowaliśmy tę umowę, że przerzuciliśmy na najemcę nawet takie bardzo tradycyjne obowiązki, które spoczywają na wynajmującym dotyczące kwestii ogrzewania, wszystkich tych poważniejszych instalacji wodno-kanalizacyjnych i tak dalej. Możemy to zrobić, bo Ustawa o ochronie praw lokatorów na to pozwala. Ale mówię po raz kolejny, to trzeba po pierwsze bardzo wyraźnie napisać w umowie, a po drugie przetłumaczyć, bo w powszechnej świadomości funkcjonuje takie przekonanie, że za wszystko co się zepsuje w lokalu odpowiada wynajmujący. A przecież Ustawa o ochronie praw lokatorów zawiera przepisy mówiące o tym, jakie są obowiązki najemcy przy здаwaniu lokalu. Najemca ma obowiązek lokal odmalować. Założenie jest takie: dostajesz nowy, ładny, pachnący lokal, taki że wchodzisz i mieszkasz, i taki sam masz oddać. Najemca ma naprawić wszystko, co się w lokalu zepsuło, ma go odmalować, jak zepsuł np. panele czy parkiet to ma je wycyklinować, wymienić i tak dalej, i tak dalej. Nawet do tego stopnia, że Ustawa o ochronie praw lokatorów pozwala obciążyć najemcę kosztami zużycia, czy powiedzielibyśmy po prostu, amortyzacji sprzętu, który tam się znajduje, czyli zwrócić równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego lokalu. To się robi w ten sposób, że wstawiamy do lokalu zamrażarkę, lodówkę i tym podobny sprzęt, i w protokole zdawczo – odbiorczym, tym którym zdajesz lokal, wpisujesz sobie stan, na przykład „nowa”, albo wpisujesz sobie stopień zużycia „50%”. Jak po jakimś czasie odbieramy lokal, to stopień zużycia będzie zdecydowanie większy. I najemca ma to zrekompensować.

**GG: A to nie jest tak naprawdę, to tak zwane „normalne zużycie”, które jest po stronie właściciela?**

PD: Właśnie nie, to jest błąd, to jest krzywda, którą sami sobie robią wynajmujący. Normalne zużycie dotyczy lokali użytkowych, w Kodeksie cywilnym jest napisane, że najemca powinien zwrócić lokal, ale w stanie nie pogorszonym, ale nie odpowiadasz za zużycie będące następstwem normalnego używania tego lokalu. Czyli jak ściana się przybrudzi, to jest to rzecz zupełnie normalna. Ustawa o ochronie praw lokatorów mówi zupełnie inaczej. I to jest znowu krzywda, którą sami sobie robią wynajmujący, bo wpisują sobie to tak zwane normalne zużycie w umowę. Oczywiście można tak zrobić, bo to działanie na korzyść najemcy. Czyli najemca wszedł do lokalu nowego, odmalowanego, pachnącego, do czystego, mieszkał trzy, pięć lat, no trochę go podniszczył, trochę go zużył, a wyremontuje go wynajmujący na własny koszt. Jeżeli napiszemy w umowie, że najemca ma obowiązek lokal odnowić, pomalować ściany, zaszpachlować ubytki, jak się zepsują panele, to trzeba będzie je wymienić, jak wytrze się wykładzina, to trzeba ją wymienić i tak dalej, to te obowiązki będą na nich spoczywać.

**GG: A jeśli nic nie napiszemy, to co wynika z ustawy?**



PD: Dokładnie to samo.

**GG: Czyli możemy nic nie napisać i możemy zażądać na koniec najmu od najemcy tak naprawdę odmalowanego, odnowionego mieszkania?**

PD: Tak, tylko domyśl się jak będzie wyglądała reakcja najemcy, który dopiero na końcu najmu dowie się, że musi jeszcze jakieś pieniądze dołożyć. Dlatego jestem zwolennikiem napisania tego w bardzo precyzyjny sposób: co trzeba będzie zrobić, na przykład wyczyścić szafki w środku, całą glazurę i tak dalej, i tak dalej. Jak tego nie napiszemy, to założę się, że będzie to pewna niespodzianka dla najemcy i spowoduje to u niego wewnętrzny opór. Jak weźmie przepis to oczywiście zrozumie w jakiej sytuacji jest, ale po co to robić, ja wolę to jasno napisać, żeby najemca był świadomym tego, że jeżeli będziemy kończyć stosunek najmu, to będzie mieć tego typu obowiązki.

**GG: Czyli w przypadku umów lokali mieszkalnych na cele mieszkalne, normalne zużycie jest tak naprawdę po stronie lokatorów?**

PD: Inaczej. Nie po stronie lokatora, nie masz normalnego zużycia. Ustawa o ochronie praw lokatorów nie posługuje się w ogóle tą kategorią. Jeżeli to wpiszesz do umowy, to zrobisz prezent najemcy, zdejmiesz mu z głowy pewne koszty i wydatki, które musiałby ponieść. Jeżeli nic nie piszesz, masz przepisy Ustawy o ochronie praw lokatorów i ten obowiązek na nim spoczywa z mocy prawa. Jestem zwolennikiem poinformowania o tym na początku zawierania umowy najmu, a nie dopiero na końcu.

**GG: Tak żeby tego najemcy na koniec nie zdziwić?**

PD: Tutaj trzeba zwrócić uwagę, co to jest czynsz najmu. Czynsz najmu to jest wynagrodzenie za korzystanie czyjegoś majątku, ale oprócz tego, że korzysta się z czyjegoś majątku, to jeszcze zużywa pewne elementy i oprócz tego, że płaci się za korzystanie, to jeszcze jest obowiązek zwrócenia kosztów tego, że coś się zepsuło. Jak wynajmujemy samochód, to zwykle jak coś się zepsuje w tym samochodzie, to musimy za to zapłacić. Chyba, że wybierasz taki pakiet, który jest droższy, ale zwalnia z poniesienia konsekwencji za zniszczenia. Teoretycznie można tak zrobić przy najmie lokali. Dlaczego nie, możesz zaproponować najemcy, że w zamian za zwolnienie go z obowiązku odmalowania, naprawienia zepsutych rzeczy itd., można się umówić na wyższy czynsz, dzięki temu łączy się górka, która pokryje koszty późniejszego remontu. Ta opcja ma kolejną zaletę, jaka? Mianowicie taka, że możesz się domyślić jakiego rodzaju i jakości będzie remont, który ktoś będzie musiał wykonać, w szczególności



jak się dowie o tym tydzień przed wyprowadzką. Może zrobić to tak zwanym własnym sumptem, dlatego lepiej mieć kontrolę nad tym wszystkim. Chociaż przepis mówi, że to najemca ma zrobić.

**GG: Kolejne pytanie. Jak rozwiązać umowę gdy najemca znika, po prostu ucieka? Nie chce już więcej mieszkać w naszym lokalu, nie ma z nim kontaktu? W jaki sposób zapewnić, że ta umowa będzie skutecznie rozwiązana? Chodzi mi o taką sytuację, że najemca znika, nam się wydaje, że już go tam nie ma, wprowadzamy kolejnego najemcę, a ten poprzedni po dwóch miesiącach przychodzi i mówi, że on przecież ma umowę, chciałby się wprowadzić.**

PD: Tutaj musimy pamiętać o jednej kwestii, najem jest stosunkiem prawnym o charakterze obligacyjnym. Co to znaczy obligacyjnym? To znaczy, że powstaje i kończy się w związku ze złożeniem przez strony pewnych oświadczeń woli, a nie kwestiami faktycznymi. Czyli nie ma znaczenia dla powstania stosunku najmu fakt wydania lokalu, chyba że jest to ta sytuacja, o której mówiliśmy, czyli kaucja zawieszająca, natomiast jeżeli wynajmę lokal, podpiszemy umowę dzisiaj, a najemca się do niego wprowadzi dopiero za pół roku, nie zmienia to faktu, że musi od dzisiaj płacić. Tak samo w drugą stronę, fakt, że najemca się wyprowadza, zostawia klucze, nie sprawia, że umowa przestaje obowiązywać. To jest charakter obligacyjny, jest oderwany od kwestii wydania lokalu.

**GG: To co wtedy trzeba zrobić?**

PD: Jeżeli najemca chce się wyprowadzić, to musi umowę wypowiedzieć. Jeżeli najemca zniknął, a tak często jest, że znika, wrzuca klucze do skrzynki i mówi „do widzenia”, to trzeba mu tę umowę wypowiedzieć. Tylko trzeba w tym momencie znaleźć podstawę prawną, bo ani Kodeks cywilny, ani Ustawa o ochronie praw lokatorów nie zawiera takiej podstawy, jak porzucenie lokalu. Trzeba by np. skorzystać z przepisów dotyczących płatności czynszu, bo zakładam, że jeżeli najemca się wyprowadził, to nie płaci i wtedy musi się uzbierać trzymiesięczna zaległość, trzeba wezwać do zapłaty, wyznaczyć kolejny miesiąc, a jak nie zapłaci w ciągu tego miesiąca, to można wypowiedzieć umowę z zachowaniem kolejnego miesiąca. Tylko to niestety zajmuje trochę czasu. I tutaj się nam kłania kolejna rzecz, mianowicie być może warto byłoby zmienić zapis, żeby czynsz nie był wpłacany w odstępach miesięcznych, tylko skrócić ten okres na przykład do dziesięciu dni, do dwóch tygodni, do jednego tygodnia. Zwróć uwagę, że jak czytamy przepis artykułu 11 ustęp 1 paragraf 2a, który mówi o sprawie wypowiedzenia z uwagi na zaległości czynszowe, to on mówi, że możesz to zrobić w sytuacji, kiedy najemca zalega z czynszem za pełne trzy okresy płatności, a nie trzy miesiące, dalej już musisz mu wyznaczyć miesiąc i później wypowiedzenie jest miesięczne, ale te okresy płatności to niekoniecznie muszą być trzy miesiące.



**GG: A można zdefiniować okresy płatności na tygodniowe, ale pobierać je miesięcznie? Czyli pobierasz za 4 tygodnie z góry?**

PD: To nie jest za dobre rozwiązanie, ja bym w takiej sytuacji bardzo łatwo w procesie sądowym wykazał, że de facto zapis był pozorny.

**GG: Czyli możesz określić okres rozliczenia tygodniowy i rzeczywiście ten najemca powinien płacić raz na tydzień? W innych krajach często się tak zdarza?**

PD: W wielkiej Brytanii to tak działa i dobrze funkcjonuje. Klienci, którzy mieszkali tam i wróci, opowiadają, że im się ten cykl tygodniowy zdecydowanie lepiej sprawdzał, niż jednomiesięczny, tylko że musieli zrobić cztery przelewy, a nie jeden, ale za to na mniejsze kwoty.

**GG: A to się praktykuje w Polsce?**

PD: Rzadko. Ja o tym na szkoleniach mówię, uczę. Wiem, że to się gdzieś tam zaczyna tak powolutku przecierać, nie jest to jeszcze sytuacja powszechna, ale może warto próbować. To nie musi być tydzień, mogą być dwa tygodnie, 10 dni. Abstrahując w ogóle od tematu, o którym mówimy, od porzucenia lokalu, jak zabezpieczyć swoje interesy w umowie najmu, żeby skrócić ten cały proceder, bo musimy mieć na uwadze jedną kwestię, ta zasada obowiązuje zarówno w zwykłym najmie, jak i najmie okazjonalnym i instytucjonalnym, jak w najmie okazjonalnym będzie najemca zalegał z czynszem, to też musisz tę samą procedurę zastosować.

**GG: Tam też są trzy pełne okresy?**

PD: Tak.

**GG: Czyli tutaj też warto myśleć o skróceniu tego okresu? Ale tak naprawdę z tego co mówisz to w takiej sytuacji kiedy ktoś się wyprowadzi, czy ucieknie, to trochę jesteśmy w słabej sytuacji.**



PD: No trochę tak. Oczywiście mówimy o teorii.

**GG: Bo w praktyce jest tak, że najemca ucieka i już nigdy nie wraca, więc nie ma tego problemu, ale rozumiem, że nawet jak ucieka, czy kończy się umowa w atmosferze konfliktu, to warto zadbać o to, żeby mieć papier, który kończy umowę.**

PD: Odczekaj sobie trzy okresy płatności, wyślij mu wezwanie do zapłaty wraz z pouczeniem, że jeżeli w ciągu wyznaczonego dodatkowego miesiąca nie zapłaci wszystkich zaległych i bieżących opłat, to wypowiesz mu umowę. Pewnie tego nie zrobi, więc wyślesz mu kolejne oświadczenie o wypowiedzeniu umowy i masz formalnoprawnie ten temat załatwiony.

**GG: No dobrze, ale jeśli najemca się wyprowadził, a właściciel wprowadził następnego najemcę, który zacznie płacić za to mieszkanie, to może od tego poprzedniego najemcy żądać zapłaty za trzy miesiące kiedy nie płacił? Przecież ma nowego najemcę.**

PD: No teoretycznie może, dlatego że umowa nie wygasła. Umowa trwa nadal. Oczywiście zarabia dwa razy, ale czy ten pierwszy najemca o tym wie, czy też nie wie? Natomiast formalnoprawnie, tak bym to po prostu przeprowadził. Ten pierwszy najemca pewnie i tak nie zapłaci zaległego czynszu, a to czy wynajmujący będzie go później dochodzić ewentualnie na drodze sądowej czy nie, to zupełnie inna sprawa. Ale przynajmniej przesłanka do rozwiązania umowy najmu powstanie, a niestety to jest bardzo istotne z punktu widzenia wypowiedzenia umowy najmu, żeby całą tę procedurę w taki bardzo drobiazgowy sposób przejść. Trzeba mieć tę trzymiesięczną zaległość, następnie bardzo ważna jest treść tego połączenia, że wzywasz do zapłaty bieżących i zaległych opłat, wyznaczasz dodatkowy okres do zapłaty, czyli jeden miesiąc i pouczasz, że jeżeli w ciągu tego miesiąca najemca nie zapłaci, to zostanie mu wypowiedziana umowa, bo to na etapie postępowania eksmisyjnego będzie badać sąd. Jeżeli popełnimy tutaj błąd i tylko wezwiemy do zapłaty, a nie pouczymy najemcy o tym, że wypowiemy mu umowę, a mimo tego później ją wypowiemy, to to wypowiedzenie jest bezskuteczne i w postępowaniu eksmisyjnym polegniemy.

**GG: Już nawet na etapie wezwania do zapłaty warto skonsultować to z prawnikiem.**

PD: Tak, zarówno w tym najmie zwykłym jak i później w najmie okazjonalnym i instytucjonalnym, to oświadczenie o wypowiedzeniu jest bardzo sformalizowane, trzeba tego pilnować.





**GG:** Zanim przejdziemy do umowy najmu okazjonalnego i instytucjonalnego, zapytam czy są jeszcze jakieś zapisy, o które warto zadbać, żeby ułatwić sobie pozbycie się tego niepłacącego najemcy? Wiem, że odpowiedzią na to jest oczywiście podpisanie umowy najmu okazjonalnego lub instytucjonalnego, ale co jeśli nie chcemy wykorzystywać tych mechanizmów? Czy jesteśmy z góry na przegranej pozycji? Czy też można w jakiś sposób przynajmniej trochę ograniczyć problemy? O czym jeszcze tutaj poza tymi rzeczami, o których rozmawialiśmy, warto pamiętać?

PD: To nie do końca tak, że jesteśmy na przegranej pozycji. Natomiast warto, o czym mówiłem wcześniej, próbować pobrać wyższą kaucję, żeby mieć wyższe zabezpieczenie. Warto skracać okresy płatności czynszu, żebyśmy krócej czekali na wypowiedzenie. Warto zabezpieczyć te wszystkie kwestie związane z automatycznym przedłużeniem umowy najmu, żeby umowa nie przeszła nagle na czas nieoznaczony. Warto pilnować, kto się w lokalu pojawia, bo gdyby nagle zamieszkała tam jakaś inna osoba, która nie została uwzględniona w umowie najmu, na którą nie wyraziliśmy zgody, to mamy bardzo prostą postawę do wypowiedzenia umowy najmu. To jest podstawa z artykułu 11 ustęp 2 punkt 3, czyli oddanie do bezpłatnego używania innej osobie. I tu kategoria tych osób jest zaskakująco szeroka, na przykład wnuk mieszkającym z babcią i dziadkiem jest taką osobą, która właśnie nie ma tytułu prawnego, jeśli się nie zgodzisz na to, żeby on tam zamieszkał, to możesz się go pozbyć. Mamy właśnie w tej chwili takie postępowanie, gdzie wnuk twierdzi, że wstąpił w stosunek najmu po zmarłej babci i wymyśla tam bardzo daleko idące koncepcje, które niestety nijak się prawa nie trzymają.

**GG:** To już koniec odcinka pierwszego rozmowy z Piotrem Dobrowolskim na temat umowy najmu. Nie martw się, jest jeszcze drugi odcinek, w którym skupiamy się na umowie najmu okazjonalnego oraz instytucjonalnego. Zapraszam do jego posłuchania.