



MARZEC 2025

WYPOWIEDZENIE UMOWY NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO

FUNDACJA TAURUS

INFORMACJE WSTĘPNE

CZEGO DOWIESZ SIĘ Z INFORMATORA:

- jakie są zasady wypowiedzenia umowy najmu przez wynajmującego
- w jakich przypadkach wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu lokalu mieszkalnego
- jaka obowiązuje forma wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego

Umowa najmu lokalu mieszkalnego to jeden z najczęściej zawieranych kontraktów w obrocie cywilnym, określający relacje między wynajmującym a najemcą. Może być zawarta zarówno na czas określony, jak i nieokreślony, a jej głównym celem jest jasne ustalenie praw i obowiązków obu stron.

Choć najem mieszkań jest powszechną praktyką, zarówno wynajmujący, jak i najemcy często napotykają trudności związane z zasadami wypowiedzenia umowy. Proces ten jest szczegółowo uregulowany przepisami prawa, co oznacza, że wynajmujący nie może dowolnie zakończyć najmu, gdyż takie działanie nie może prowadzić do bezpodstawnego pozbawienia najemcy miejsca zamieszkania. Najemca natomiast ma większą swobodę w rozwiązaniu umowy, ale również musi przestrzegać określonych przepisów i terminów wypowiedzenia.

Podstawowym aktem prawnym regulującym te kwestie jest ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie

Kodeksu cywilnego. Określa ona m.in. prawa i obowiązki stron, zasady wypowiedzania umowy przez wynajmującego. Szczególną rolą tej ustawy jest ochrona lokatorów, przed jednostronną i arbitralną decyzją ze strony właściciela lokalu w zakresie rozwiązania umowy najmu. Ustawa o ochronie praw lokatorów reguluje również kwestie związane z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem gminy. Warto zaznaczyć, że przepisy tej ustawy nie mają zastosowania do lokali pozostających w dyspozycji Agencji Mienia Wojskowego.

Oprócz przepisów ustawowych strony mogą ustalić dodatkowe warunki najmu w samej umowie. Warto jednak pamiętać, że zapisy sprzeczne z obowiązującym prawem, zwłaszcza te ograniczające prawa najemcy wynikające z ustawy, są nieważne. Kodeks cywilny znajduje zastosowanie do najmu lokali mieszkalnych w zakresie, w którym kwestie te nie zostały uregulowane w ustawie o ochronie praw lokatorów. Przykłady takich regulacji obejmują m.in. terminy wypowiedzenia umowy najmu na czas oznaczony (zgodnie z art. 673 § 3 Kodeksu cywilnego) oraz zasady wstąpienia w stosunek najmu (określone w art. 691 Kodeksu cywilnego).

WYPOWIEDZENIE UMOWY NAJMU

Sposób wypowiedzenia umowy najmu zależy od rodzaju tej umowy:

- Umowa najmu na czas nieoznaczony – co do zasady, może zostać wypowiedziana z zachowaniem terminów ustawowych lub umownych.
- Umowa najmu na czas oznaczony – można ją wypowiedzieć jedynie w przypadkach przewidzianych w umowie lub w sytuacjach wyjątkowych wskazanych w ustawie.



Kodeks cywilny znajduje zastosowanie do najmu lokali mieszkalnych w zakresie, w którym kwestie te nie zostały uregulowane w ustawie o ochronie praw lokatorów.

WYPOWIEDZENIE UMOWY PRZEZ WYNAJMUJĄCEGO

Zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu jedynie z przyczyn określonych w tej ustawie. Oznacza to, że nie wystarczy jednostronna decyzja wynajmującego — musi on powołać się na konkretne przesłanki ustawowe.

Przypadki uzasadniające wypowiedzenie przez wynajmującego:

Właściciel może wypowiedzieć umowę najmu nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeśli:

- najemca niewłaściwie korzysta z lokalu – pomimo pisemnego upomnienia, nadal używa lokalu niezgodnie z umową lub jego przeznaczeniem, zaniedbuje swoje obowiązki, dopuszcza do powstania szkód, niszczy urządzenia wspólne dla mieszkańców lub w sposób rażący lub uporczywy narusza porządek domowy, utrudniając korzystanie z innych lokali.
- najemca zalega z płatnościami – jest w zwłoce z opłatami za czynsz, użytkowanie lokalu lub innymi opłatami (np. za media) przez co najmniej trzy pełne okresy płatności, mimo że wcześniej został pisemnie poinformowany o zamiarze wypowiedzenia umowy i wyznaczono mu dodatkowy miesiąc na uregulowanie należności.
- najemca podnajął lokal bez zgody – wynajął, podnajął lub oddał do bezpłatnego użytkowania lokal lub jego część bez wymaganego pisemnego pozwolenia właściciela.



- istnieje konieczność rozbiórki lub remontu – zajmuje lokal, który musi zostać opróżniony w związku z rozbiórką lub remontem budynku, zgodnie z odpowiednimi przepisami.

Odnosnie ostatniego z ww. punktów należy wyjaśnić, że jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga, lokator jest obowiązany opróżnić lokal i przenieść się na koszt właściciela do lokalu zamiennego, jednak na czas nie dłuższy niż rok. Po upływie tego terminu właściciel jest obowiązany udostępnić lokatorowi w ramach istniejącego stosunku prawnego naprawiony lokal. Czynsz za lokal zamienny, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie może być wyższy niż czynsz za lokal dotychczasowy.

Ponadto właściciel lokalu może wypowiedzieć stosunek najmu z zachowaniem:

- sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, z powodu niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy,
- miesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, osobie, której przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, a lokator może używać tego lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego.

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, jeżeli lokatorowi przysługuje tytuł do lokalu, w którym może zamieszkać w warunkach takich, jakby otrzymał lokal zamienny, lub jeżeli 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 dostarczy mu lokalu zamiennego i lokatorowi nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

Wypowiedzenie umowy przez najemcę

Najemca ma większą swobodę w wypowiedzeniu umowy, zwłaszcza jeśli umowa została zawarta na czas nieoznaczony.

W takim przypadku, zgodnie z art. 688 Kodeksu cywilnego, najemca może wypowiedzieć umowę z zachowaniem terminów ustawowych, chyba że strony określiły inne terminy w umowie:

Art. 688 k.c.: *“Jeżeli czas trwania najmu lokalu nie jest oznaczony, a czynsz jest płacony miesięcznie, najemca może wypowiedzieć najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego”.*

Jeżeli umowa zawarta została na czas oznaczony, najemca może ją wypowiedzieć tylko w sytuacjach przewidzianych w umowie (art. 673 § 3 k.c.).

FORMA WYPowiedzenia

Art. 11 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów stanowi, że wypowiedzenie umowy najmu przez wynajmującego musi zostać dokonane na piśmie pod rygorem nieważności. Powinno ono także zawierać konkretną przyczynę wypowiedzenia.

SKUTKI WYPowiedzenia UMOWY NAJMU LOKALU

Jeżeli umowa najmu zostanie skutecznie wypowiedziana lub wygaśnie z innych przyczyn, a lokator nadal nie opuści lokalu, wynajmujący nie ma prawa podejmować samodzielnych działań w celu usunięcia go z mieszkania. Takie postępowanie, jak tzw. „eksmisja na własną rękę”, jest niezgodne z prawem i może skutkować konsekwencjami prawnymi dla wynajmującego. Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, opróżnienie lokalu może nastąpić wyłącznie na podstawie prawomocnego wyroku sądowego, w którym orzeczono eksmisję lokatora.

Nawet jeśli sąd wyda wyrok eksmisyjny, w określonych przypadkach lokatorowi może przysługiwać prawo do lokalu socjalnego na mocy art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Dotyczy to przede wszystkim osób szczególnie chronionych, takich jak kobiety w ciąży, osoby małoletnie, osoby niepełnosprawne, ubezwłasnowolnione, czy emeryci i renciści spełniający określone warunki dochodowe.

W takich sytuacjach wykonanie eksmisji zostaje wstrzymane do momentu zapewnienia lokatorowi odpowiedniego lokalu socjalnego przez gminę.

Jeśli lokator pozostaje w lokalu bez tytułu prawnego, wynajmujący ma prawo do dochodzenia odszkodowania. Zgodnie z art. 18 ustawy, odszkodowanie to powinno odpowiadać wysokości czynszu, jaki wynajmujący mógłby uzyskać w sytuacji, gdyby lokal był wynajmowany.

Odszkodowanie może zostać powiększone o inne koszty ponoszone przez wynajmującego, np. opłaty za media, jeżeli lokator dalej korzysta z lokalu.

Jeśli stoisz przed koniecznością wypowiedzenia umowy najmu, niezależnie od tego, czy jesteś wynajmującym, czy najemcą, warto skonsultować się z prawnikiem, by upewnić się, że działasz zgodnie z prawem.

Nieodpłatna pomoc prawna, porady obywatelskie, bezpłatna mediacja

Masz pytania prawne lub potrzebujesz wsparcia obywatelskiego?
Skorzystaj z bezpłatnej pomocy!

Jak się zgłosić? ☎ Zadzwoń: 616 463 344 (poniedziałek–piątek, 7:30–20:00)
✉ Napisz: npp@um.poznan.pl