

Jak wypowiedzieć umowę najmu lokalu mieszkalnego?

Poradnik dla wynajmujących

www.najemwpraktyce.pl ([przejdź](#))



Niniejszy poradnik powstał z myślą o wynajmujących, którzy planują wypowiedzieć umowę najmu najemcy, który zalega z płatnością czynszu. Poniżej opisuję krok po kroku działania, jakie musisz podjąć, aby skutecznie i zgodnie z wymogami ustawy o ochronie praw lokatorów, wypowiedzieć umowę najmu lokalu i przygotować sobie grunt dla wniesienia pozwu o eksmisję.

I. Zanim wypowiedz umowę najmu wezwij najemcę do zapłaty czynszu.

Gdy twoim celem jest skierowanie do sądu pozwu o eksmisję, musisz przygotować wezwanie do zapłaty spełniające wymogi określone w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (dalej u.o.p.l.). Otóż zgodnie z art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy u.o.p.l. - *Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator jest w zwłocie z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.*

Ustawa o ochronie praw lokatorów wymaga od właściciela lokalu, aby w pierwszej kolejności (przed wypowiedzeniem umowy najmu lokalu) uprzedził nierzetelnego najemcę, iż zamierza wypowiedzieć mu umowę najmu lokalu z powodu zalegania z opłatami za czynsz przez trzy miesiące. Zatem pismo kierowane do najemcy powinno zawierać następujące elementy:

- wezwanie do zapłaty zaległego czynszu **za ostatnie trzy miesiące**,
- wyznaczenie miesięcznego terminu do zapłaty zaległości
- uprzedzenie o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu w sytuacji braku płatności w wyznaczonym terminie

Poniżej przygotowałam wzór takiego wezwania do zapłaty.

Jeżeli wynajmujący wypowie najemcy umowę najmu z powodu zaległości czynszowych, bez wcześniejszego wezwania do zapłaty zawierającego powyższe elementy, naraża się na uznanie przez Sąd, iż umowa najmu nie została skutecznie wypowiedziana i rozwiązana, a co za tym idzie pozew o eksmisję zostanie oddalony.

Sąd Apelacyjny w Łodzi w uzasadnieniu wyroku z dnia 7.06.2016 r. wydanym w sprawie pod sygn. akt: I ACA 1020/15 wskazał, iż zwłoka w zapłacie czynszu stanowi jedynie przyczynę wypowiedzenia przez właściciela stosunku najmu, **którego skuteczność uzależniona jest od zachowania reguł określonych w art. 11** ustawy z 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Pamiętaj, iż jeżeli najemcami Twojego lokalu są małżonkowie wezwanie do zapłaty musisz skierować do obojga nawet jeśli w umowie najmu jako najemca figuruje tylko jeden z nich. Wiąże się to z treścią **Art. 680¹**. § 1 kodeksu cywilnego zgodnie z którym *małżonkowie są najemcami lokalu bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe, jeżeli nawiązanie stosunku najmu lokalu mającego służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych założonej przez nich rodziny nastąpiło w czasie trwania małżeństwa.*

II. Wypowiedzenie umowy najmu oraz wezwanie do zdania lokalu

Gdy wysłałeś wezwanie do zapłaty do nierzetelnego najemcy i upłynął miesięczny termin do uiszczenia zaległości czynszowych, a zaległy czynsz nie został zapłacony, możesz wypowiedzieć lokatorowi umowę najmu lokalu mieszkalnego. Wypowiedzenie umowy najmu musisz sporządzić w formie pisemnej i skierować go do najemcy. Najlepiej wyślij listem poleconym ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru. Jeżeli najemcami lokalu są małżonkowie lub jeden z nich - kierujesz wypowiedzenie umowy do obu małżonków.

Wypowiedzenie umowy najmu powinno zawierać przyczynę wypowiedzenia umowy - w piśmie powołujesz się na zaległości czynszowe za co najmniej ostatnie trzy miesiące. Dodatkowo musisz wskazać okres wypowiedzenia umowy. W tym przypadku będzie to jeden miesiąc. Ustawa o ochronie praw lokatorów w art. 11 ust. 2 wskazuje, iż właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

PRZYKŁAD:

Wysyłasz wypowiedzenie umowy najmu w połowie czerwca, okres wypowiedzenia zaczyna biec od 1 lipca i kończy się z dniem 31 lipca danego roku.

Warto w tym miejscu wspomnieć, iż reguły odnoszące się do wypowiedzenia umowy najmu z powodu zaległości czynszowych dotyczą zarówno umów zawartych na czas określony (np na 2 lata) jak i umów na czas nieokreślony

Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu zawartą na czas oznaczony tylko i wyłącznie z przyczyn wymienionych w art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów, rzecz jasna nawet wtedy, gdy przyczyny wynikające z art. 11 u.o.p.l nie zostały wymienione w treści umowy. Ograniczenia wynikające z art. 11 u.o.p.l podyktowane są ochroną interesów lokatora (najemcy).

Zgodnie z art. 11 ust. 2 Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator:

1. pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący

- lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
2. jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub
 3. wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela, lub
 4. używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku, z zastrzeżeniem art. 10 ust. 4.

Gdy upłynie okres wypowiedzenia, a lokator nadal nie opuścił dobrowolnie lokalu możesz wysłać do niego wezwanie do zdania lokalu wyznaczając ku temu odpowiedni termin np. 7 dni pod rygorem skierowania sprawy o eksmisję do sądu. Nie jest to wymóg ustawy, jednakże pismo takie może stanowić dowód w sądzie.

Jeżeli najemca nie opuści lokalu, kolejnym krokiem jest złożenie pozwu o eksmisję.

PONIŻEJ WZÓR WEZWANIA DO ZAPŁATY



Informacje zawarte w tym poradniku mają wyłącznie charakter informacyjny i edukacyjny. Twórczyni nie ponosi odpowiedzialności za straty czy problemy wynikające z czytania i wdrażania treści zawartych w dokumencie.

WZÓR WEZWANIA DO ZAPŁATY

....., dnia

.....
(imię i nazwisko właściciela lokalu)

.....
(imię i nazwisko najemcy)

PRZEDSĄDOWE WEZWANIE DO ZAPŁATY

Niniejszym wzywam do zapłaty kwoty zł (słownie) wraz z należnymi odsetkami ustawowymi tytułem nieuiszczonych opłat za korzystanie z lokalu przy ul. w w terminie miesiąca od otrzymania niniejszego wezwania pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego bez dodatkowego wezwania.

Wpłaty proszę dokonać na konto bankowe

Jednocześnie informuję, iż pozostaje Pan/Pani w zwłoce z zapłatą czynszu i opłat za korzystanie z powyższego lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności.

Brak zapłaty powyższej należności w terminie miesięcznym skutkować będzie wypowiedzeniem umowy najmu.