



NIEODPŁATNE USŁUGI
-POMOC PRAWNA
-PORADY OBYWATELSKIE
-MEDIACJA

Ministerstwo
Sprawiedliwości

**sursum
corda**
STOWARZYSZENIE
na dobre serca

E-INFORMATOR PRAWNY

UMOWA NAJMU MIESZKANIA

PRAWA I OBOWIĄZKI STRON



OBOWIĄZKI
WYNAJMUJĄCEGO



OBOWIĄZKI
NAJMUJĄCEGO



ROZWIĄZANIE
UMOWY



NP.MS.GOV.PL | POMOCPRAWNA.SC.ORG.PL

SYSTEM NIEODPŁATNEJ POMOCY W POLSCE

Nieodpłatna pomoc to gwarancja, że każdy - niezależnie od sytuacji życiowej i materialnej - może uzyskać rzetelną informację prawną oraz wsparcie w rozwiązaniu swoich problemów. **To prawo każdego z nas** - finansowane ze środków publicznych.

Z JAKIEJ POMOCY MOŻESZ SKORZYSTAĆ?



Nieodpłatna Pomoc Prawna

Uzyskasz informację prawną, wyjaśnienie przepisów oraz pomoc w przygotowaniu pism, wniosków i oświadczeń.



Nieodpłatne Poradnictwo Obywatelskie

Otrzymasz wsparcie w rozwiązaniu problemu, także w sprawach mieszkaniowych, zadłużeniach, świadczeń społecznych i innych.



Nieodpłatna Mediacja

Skorzystasz z pomocy mediatora, który pomoże Ci rozwiązać konflikt - bez konieczności kierowania sprawy do sądu.

KTO MOŻE SKORZYSTAĆ Z POMOCY?

- każdy, kto nie jest w stanie ponieść kosztów odpłatnej pomocy prawnej
- jednoosobowy przedsiębiorca, który w zeszłym roku nie zatrudniał żadnych pracowników
- sygnaliści

! Wystarczy złożyć oświadczenie o braku możliwości poniesienia kosztów odpłatnej pomocy prawnej.

FORMA PORADY

Od stycznia 2026 r. **można wybrać formę porady (zdalna lub stacjonarna w punkcie).**

Wynajem lokali mieszkalnych uregulowany jest w Kodeksie cywilnym (art. 659 i nast. k.c.) oraz w Ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Na podstawie umowy najmu wynajmujący, będący właścicielem nieruchomości, zobowiązuje się oddać ją najemcy do używania na czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się do płacenia na rzecz wynajmującego czynszu w określonej wysokości. Umowa najmu zawarta na okres dłuższy niż jeden rok powinna zostać sporządzona w formie pisemnej. Jeśli tak się nie stanie, w świetle obowiązujących przepisów, będzie oznaczało to, że umowa została zawarta na czas nieoznaczony. Tak samo stanie się, jeśli umowa zostanie zawarta na okres dłuższy niż 10 lat.

Aktualnie wyróżniamy 3 rodzaje umów najmu: najem zwykły, najem okazjonalny oraz najem insytytucjonalny:

- ➔ **Najem zwykły**, nazywany również najmem klasycznym, to standardowa umowa cywilnoprawna, regulowana przepisami prawa cywilnego. Odnosi się do niej także ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego. Daje ona większą i lepszą ochronę najemcom. Nie wymaga ona wizyty u notariusza, strony zawierają prostą umowę najmu, jednak wynajmujący, aby wyegzekwować swoje prawa, w przypadku kłopotliwego najemcy, musi wszcząć długotrwałe postępowanie sądowe. Można ją zawrzeć zarówno na czas określony, jak i nieokreślony, a kaucja może wynieść maksymalnie 12-krotność czynszu najmu.
- ➔ **Umowa najmu** okazjonalnego w szerszym zakresie chroni wynajmującego (właściciela nieruchomości), ale jednocześnie jej zawarcie wiąże się z koniecznością dopełnienia większej liczby formalności i poniesienia kosztów. Zawarcie tej umowy może nastąpić jedynie w formie pisemnej

i wiąże się z koniecznością wizyty u notariusza i złożeniem przez najemcę oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, co wpływa na koszty zawarcia takiej umowy. Można ją zawrzeć tylko na czas określony, maksymalnie na 10 lat. Daje ona możliwość szybkiego wszczęcia procedury postępowania egzekucyjnego wobec niesolidnego lub kłopotliwego najemcy. Wysokość kaucji może wynieść maksymalnie równowartość 6-krotność czynszu.

➔ **Najem instytucjonalny** – to umowa przeznaczona dla osób fizycznych, prawnych lub jednostek organizacyjnych prowadzących działalność gospodarczą w zakresie wynajmowania lokali (art. 19f ustawy). Analogicznie jak najem okazjonalny daje wynajmującemu możliwość szybkiej egzekucji obowiązku opuszczenia lokalu. Nie stosuje się do niej przepisów o ochronie lokatora przed eksmisją (brak prawa do lokalu socjalnego). Forma zawarcia musi być pisemna pod rygorem nieważności + oświadczenie najemcy w formie aktu notarialnego. Umowa tak może być zawarta tylko na czas określony, ale nie ma limitu lat. Wysokość kaucji może wynieść maksymalnie równowartość 6-krotność czynszu.

OBOWIĄZKI LOKATORA I PRAWA WYNAJMUJĄCEGO PRZY UMOWIE NAJMU OKAZJONALNEGO

W przypadku umowy najmu okazjonalnego, na lokatorze spoczywa szczególny zakres obowiązków. Umowa ta chroni interesy właściciela nieruchomości. Jej zaletą jest fakt, iż nie stosuje się do niej większość przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów.

Najemca przy umowie najmu okazjonalnego musi złożyć następujące oświadczenia:

- **Oświadczenie w formie aktu notarialnego**, w którym poddaje się egzekucji i zobowiązuje do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego lokalu w terminie wskazanym w żądaniu,
- **Wskazanie innego lokalu**, w którym będzie mógł zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu,

- **Oświadczenie właściciela lokalu lub osoby**, która ma tytuł prawny do niego o wyrażeniu zgody na zamieszkanie w nim najemcy.

Dzięki temu wynajmujący ma możliwość przeprowadzenia **szybkiej eksmisji najemcy z lokalu**, gdy zajdą określone przesłanki. Właściciel mieszkania może skierować do najemcy przy najmie okazjonalnym, specjalne pismo, jeśli po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy nie opróżnił on lokalu, w którym żąda on opróżnienia lokalu, opatrzone urzędowo poświadczonym podpisem właściciela mieszkania. Żądanie zawiera m.in. termin opróżnienia lokalu nie krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia tego żądania najemcy. Po bezskutecznym upływie tego terminu, właściciel ma prawo złożyć do sądu wniosek o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu, w którym najemca poddał się egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia i wydania lokalu.



PRAWA I OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO I NAJEMCY WYNIKAJĄCE Z UMOWY NAJMU MIESZKANIA

Obie strony stosunku najmu biorą na siebie pewne zobowiązania, ale i mają pewne prawa gwarantowane obowiązującymi przepisami.

WYNAJMUJĄCY MIESZKANIE MA PRAWO:



- ✓ **Żądać od najemcy wpłaty kaucji** jako zabezpieczenia na wypadek niepłacenia czynszu lub pojawienia się pewnych zniszczeń/uszkodzeń. Kaucja jest zwrotna w pełnej kwocie, jeśli nie dojdzie do uszkodzenia mieszkania, czyli zostanie ono oddane w takim stanie, jak na początku okresu trwania umowy. W przypadku najmu okazjonalnego kaucja ta jest

zabezpieczeniem finansowym na wypadek kosztów sądowych w związku z postępowaniem egzekucyjnym przeciwko najemcy;

- ✓ **Ustanowić zastaw na rzeczach ruchomych najemcy**, na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego, gdy najemca będzie zalegał z płatnością czynszu i innych świadczeń;
- ✓ **Podwyższyć czynsz** – po uprzednim pisemnym wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości czynszu, z zachowaniem okresu wypowiedzenia;

WYNAJMUJĄCY MIESZKANIA MA OBOWIĄZEK:



- ✓ **Wydania lokatorowi lokalu w stanie**, który jest adekwatny do wcześniej poczynionych ustaleń;
- ✓ **Utrzymywania wynajmowanego lokalu w odpowiednim stanie** przez cały czas trwania umowy;
- ✓ **Zapewnienia sprawnego działania** istniejących instalacji i urządzeń;
- ✓ **Umożliwienie najemcy korzystanie z mediów** – wody, gazu, ciepła, energii elektrycznej czy windy;
- ✓ **Zgłosić do naczelnika urzędu skarbowego** fakt zawarcia umowy najmu okazjonalnego lokalu w terminie 14 dni od dnia rozpoczęcia najmu i odprowadzać podatek z tytułu najmu;
- ✓ **Przekazywać** każdorazowemu **najemcy kopię** lub **wydruk** świadectwa charakterystyki energetycznej.

NAJEMCA MIESZKANIA MA PRAWO DO:

- **Korzystania z nieruchomości;**
- **Żądania przeprowadzenia niezbędnych napraw** na koszt wynajmującego lub ich wykonania przez niego;
- **Wnioskowania do właściciela mieszkania o obniżenie czynszu**, gdy nieruchomość ma wady ograniczające jej użyteczność. Argumentem przemawiającym za tym może być to, gdy w momencie wydania:
 - mieszkanie miało wady, które uniemożliwiły jego użytkowanie przez lokatora zgodnie z umową;
 - wady w nieruchomości powstały co prawda później, ale wynajmujący pomimo niezwłocznego powiadomienia go o tym fakcie, nie usunął ich w odpowiednim czasie;
 - wady w nieruchomości nie mogły być usunięte w czasie trwania najmu;Jeśli wynajmujący nic z takimi wadami nie robi, **lokator może wypowiedzieć umowę najmu** bez zachowania terminów wypowiedzenia lub żądać obniżenia czynszu. Jeśli jednak najemca wiedział o wadach nieruchomości na etapie zawierania umowy, nie przysługuje mu prawo do natychmiastowego wypowiedzenia umowy o mieszkanie, ani do obniżenia czynszu;
- **Wprowadzania ulepszeń w lokalu wyłącznie za zgodą wynajmującego** i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń (art. 6d ustawy). Jeśli ulepszenia dokonano bez zgody, wynajmujący może zażądać przywrócenia stanu poprzedniego (gdy nie naruszy to substancji lokalu) albo zatrzymać ulepszenia, zwracając ich wartość z uwzględnieniem stopnia zużycia.

Lokatorowi nie wolno oddawać wynajmowanego lokalu lub jego części do bezpłatnego używania ani go podnajmować bez zgody wynajmującego innym osobom. W tej kwestii zgoda wynajmującego nie jest wymagana w odniesieniu do osoby, na rzecz której najemca ma obowiązek alimentacyjny.



NAJEMCA ZOBOWIĄZANY JEST DO:

- **Płacenia czynszu** – w terminie i w kwocie, którą wcześniej ustalono w umowie najmu. korzystanie z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem;
- **Korzystania z mieszkania w sposób ściśle określony w umowie;**
- **Utrzymywania we właściwym stanie** technicznym oraz higieniczno-sanitarnym lokalu;
- **Przestrzegania porządku domowego;**
- **Dbania o części wspólne budynku** (ochrona przed uszkodzeniem czy dewastacją);
- **Wykonywania napraw i konserwacji określonych w art. 6b ust. 2 ustawy** (m.in. podłóg, okien, drzwi, urządzeń sanitarnych, osprzętu elektrycznego, malowanie ścian). Najemca pokrywa również koszty szkód powstałych z jego winy, w tym napraw instalacji uszkodzonych wskutek zaniedbania lub nieprawidłowego użytkowania.

WYPOWIEDZENIE UMOWY NAJMU

Wypowiedzenie przez wynajmującego może nastąpić wyłącznie z przyczyn określonych w ustawie (art. 11). Wypowiedzenie musi być dokonane na piśmie z podaniem przyczyny. Główne podstawy:

Najemca – mimo pisemnego upomnienia – używa lokalu niezgodnie z umową, zaniedbuje go lub rażąco narusza porządek domowy

Termin: 1 miesiąc

Najemca zalega z zapłatą czynszu lub innych opłat co najmniej za trzy pełne okresy płatności, mimo pisemnego uprzedzenia i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty

Termin: 1 miesiąc

 Najemca wynajął, podnajął lub oddał lokal do bezpłatnego używania bez wymaganej pisemnej zgody właściciela	Termin: 1 miesiąc
 Wynajmujący zamierza zamieszkać we własnym lokalu	Termin: 6 miesięcy (z lokalem zamiennym) lub 3 lata (bez lokalu zamiennego)
 Najemca nie zamieszkuje w lokalu przez ponad 12 miesięcy	Termin: 6 miesięcy

Najemca może wypowiedzieć umowę bez zachowania terminów w przypadku, gdy lokal ma wady uniemożliwiające zamieszkanie (art. 664 §2 k.c.), lub w terminach umownych. Strony mogą także rozwiązać umowę za porozumieniem stron na warunkach przez siebie ustalonych.

Informator zawiera stan prawny na: czerwiec 2026 r.

Miejsce na notatki:

Ponad połowa punktów nieodpłatnej pomocy prawnej i nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego w Polsce jest prowadzona przez organizacje pozarządowe, jako zadanie publiczne powierzane przez starostów lub prezydentów, w efekcie corocznego, otwartego konkursu ofert.

SURSUM CORDA oznacza „w górę serca!”.

W tym zawołaniu zawiera się cała nasza misja – pomagać w trudnej sytuacji i dawać nadzieję na to, że może być lepiej. Dla tych, którzy chcą się angażować i wspierać projekty dobroczynne - tworzymy warunki do skutecznego działania, w klimacie zaufania i czytelnich zasad.

Jedną z form naszej aktywności jest prowadzenie od 2016r. sieci punktów nieodpłatnej pomocy prawnej, poradnictwa obywatelskiego i mediacji oraz urozmaicona edukacja prawna.

Stowarzyszenie Sursum Corda powstało w 2000 r. z inicjatywy grupy przyjaciół i profesjonalistów, którzy wcześniej – przez 6 lat – angażowali się społecznie jako wolontariusze. Jako organizacja pozarządowa **jesteśmy apolityczni działamy na zasadzie „non profit”, czyli nie dla zysku.**

Posiadamy status organizacji pożytku publicznego, co oznacza, że możesz przekazać nam 1,5% podatku, który codziennie inwestujemy w mądre pomaganie.

Będzie nam miło, jeśli dołączysz do naszej załogi!



**wolontariat
na ratunek!**



NIEODPŁATNE USŁUGI
-POMOC PRAWNA
-PORADY OBYWATELSKIE
-MEDIACJA

**wypoczynek
na plus+**

POMOC
seniorom

wypężczalnia
SPRZĘTU REHABILITACYJNEGO I MEDYCZNEGO

szkolenia>>>

POMOC
ukrainie!



KRS 00000 20382

**Rozlicz
swój PIT
za darmo!**



www.sc.org.pl

