



WYPOWIEDZENIE UMOWY NAJMU, MOŻLIWOŚĆ EKSMISJI LOKATORA

Najem regulowany jest w art. 659-692 Kodeksu cywilnego (dalej k.c.) oraz ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Umowa najmu, zgodnie z art. 659 k.c., polega na zobowiązaniu się wynajmującego do oddania rzeczy do użytkowania najemcy na czas oznaczony lub nieoznaczony, w zamian za umówiony czynsz w pieniądzu lub w świadczeniach innego rodzaju.



Wynajmujący ma obowiązek wydania i utrzymania rzeczy w stanie przydatnym do użytku.

Lokator, zgodnie z definicją w ww. ustawie o ochronie praw lokatorów, to osoba korzystająca z lokalu na podstawie umowy najmu lub innego tytułu prawnego niż prawo własności.

Wynajmujący to właściciel lokalu lub inna osoba mająca z lokatorem stosunek prawny, uprawniający go do używania lokalu.



EKSMISJA NAJEMCY

Eksmisja najemcy jest możliwa w dwóch sytuacjach: zakończenia umowy najmu z upływem czasu na jaki została zawarta lub wypowiedzenia umowy przez jedną ze stron. Pomoc komornika może być potrzebna, gdy lokator nie opuszcza mieszkania po zakończeniu umowy. Polskie prawo precyzyjnie reguluje warunki wcześniejszego wypowiedzenia umowy najmu, wymagając spełnienia konkretnych przyczyn, takich jak:

- używanie lokalu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem lokalu, mimo otrzymania od właściciela pisemnego upomnienia;
- zaleganie z czynszem przez 3 pełne okresy płatności, dodatkowo po skierowaniu do najemcy pisma o zamiarze wypowiedzenia najmu i wyznaczeniu dodatkowego miesiąca na spłatę zobowiązań;
- wynajęcie, podnajęcie, albo oddanie do bezpłatnego użytkowania mieszkania lub jego części przez najemcę, bez pisemnej zgody właściciela;
- konieczność opróżnienia mieszkania w związku z remontem budynku lub jego rozbiórką.

Obowiązuje zakaz eksmisji na bruk (warunkiem jest znalezienie przez najemcę nowego lokalu lub zapewnienie przez gminę lokalu tymczasowego) oraz okres ochronny (od 1 listopada do 31 marca, przy braku wskazania lokalu zastępczego), w którym nie wykonuje się wyroków eksmisji.

W trakcie postępowania o eksmisję sąd bada, czy zachodzą przesłanki do przyznania dłużnikowi lokalu socjalnego. Zgodnie z art. 14 ust. 4 wspomnianej ustawy, sąd nie może odmówić prawa do lokalu socjalnego wobec:

- kobiet w ciąży;
- małoletniego, osoby niepełnosprawnej lub ubezwłasnowolnionego oraz osoby sprawującej nad nim opiekę i wspólnie z nim zamieszkającej;
- obłożnie chorego;
- emeryta lub rencisty spełniającego kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej;
- osoby posiadającej status bezrobotnego.



Złą informacją jest fakt, że na lokal socjalny w dużych miastach trzeba czekać nawet i kilka lat. Dobrą informacją, że wynajmujący może dochodzić odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu.



Procedura eksmisji obejmuje wypowiedzenie umowy, próbę rozwiązania problemu ugodowo (zgodnie z art. 187 § 1 pkt 3 k.p.c.), a następnie wniesienie pozwu do sądu o opróżnienie lokalu, jego opuszczenie i wydanie mieszkania wynajmującemu. Jeśli sąd uzna roszczenie za zasadne - wyda wyrok nakazujący opuszczenie lokalu. Jeśli po uprawomocnieniu się wyroku lokator nie opuści mieszkania, właściciel lokalu powinien zwrócić się do sądu o nadanie klauzuli wykonalności, a następnie z tytułem wykonawczym udać się do komornika. Komornik wyznaczy termin samodzielnego opuszczenia mieszkania przez eksmitowaną osobę i wezwie lokatora do dobrowolnego opuszczenia zajmowanego lokalu. Jeśli mimo wezwania lokator dalej będzie zajmował lokal, komornik może podjąć wszystkie niezbędne czynności mające na celu opróżnienie lokalu z osób i rzeczy, w tym użyć środków przymusu, korzystając z pomocy policji.

NA ZAKOŃCZENIE

Procedura pozbycia się niechcianego lokatora wymaga spełnienia wielu formalności i może trwać nawet kilka lat, w zależności od wskazanych okoliczności. Dlatego warto rozważyć zawarcie umowy najmu okazjonalnego. Najemca musi wtedy przed notariuszem złożyć oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 k.p.c., a wynajmujący zgłasza też umowę do urzędu skarbowego. Upraszcza to znacznie procedurę eksmisji, ponieważ właściciel nie potrzebuje wyroku sądu.

DOWIEDZ SIĘ WIĘCEJ I SKORZYSTAJ Z SYSTEMU NIEODPŁATNEJ POMOCY

 **89 649 08 48** (poniedziałek - piątek: 7.15 - 15.15)

 **zapisy-np.ms.gov.pl**

 **poradnia.prawna@powiat-ilawski.pl**

NP.MS.GOV.PL

WWW.POWIAT-ILAWSKI.PL

E-WYDANIE

