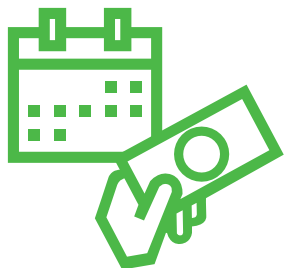


Zakończenie/rozwiązanie umowy najmu

- 1 zarówno Ty jak i wynajmujący, możecie rozwiązać (wypowiedzieć) umowę najmu;
- 2 wypowiedzenie powinno nastąpić w formie pisemnej, w odpowiednim terminie:
 - a) gdy umowa została zawarta na **czas nieoznaczony** – wypowiedzenie umowy następuje z zachowaniem terminu który został w niej określony. Jeżeli czas wypowiedzenia nie zostanie określony – z zachowaniem terminów ustawowych*
 - b) gdy umowa została zawarta na **czas oznaczony** – wypowiedzenie umowy może nastąpić w terminie który został określony w umowie.

*Gdy płacisz czynsz:

1. **co miesiąc** – najpóźniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, np. jeżeli wypowiadasz umowę najmu dnia 8 marca, to termin wypowiedzenia upływie 30 czerwca;
2. **w odstępach czasu dłuższych niż miesiąc** – najpóźniej na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego;
3. **gdy odstępy czasu są krótsze niż miesiąc** – na 3 dni naprzód;
4. **gdy najem jest dzienny** – na 1 dzień naprzód.



Gdzie szukać mieszkania do wynajęcia?

- 1 w Internecie znajdziesz portale, które zamieszczają ogłoszenia dotyczące wynajmu mieszkań. Poniżej kilka przykładów:

→ olx.pl	→ otodom.pl
→ morizon.pl	→ dom.gratka.pl
→ gumtree.pl	→ domiporta.pl
- 2 możesz również skorzystać z pomocy profesjonalnego pośrednictwa nieruchomości.

Są to agencje, które wykonują swoje usługi odpłatnie. Warto pamiętać, że powinni to być licencjonowani pośrednicy, z którymi będziesz miał gwarancję, że Twoje pieniądze nie pójdą w błoto. Listę licencjonowanych pośredników znajdziesz na stronie www.pfrn.pl.



**FUNDACJA INSTYTUT
NA RZECZ PAŃSTWA PRAWA**

ul. Chopina 14/70, 20-023 Lublin
www.panstwoprawa.org



WYNAJMĘ MIESZKANIE

UNIA EUROPEJSKA
FUNDUSZ AZYLU,
MIGRACJI I INTEGRACJI



Projekt *Centrum Informacji dla Cudzoziemców*
jest współfinansowany z Programu Krajowego Funduszu Azylu,
Migracji i Integracji, budżetu państwa oraz budżetu Miasta Lublin

Bezpieczna Przystań

Wynajem mieszkania wiąże się z zawarciem umowy najmu. Warto zatem poznać podstawowe informacje na ten temat.

Wynajmujący – jest nim zazwyczaj właściciel mieszkania, z którym wiązać będzie Cię jako lokatora umowa najmu.

Najemca – lokator; na podstawie umowy z wynajmującym, będziesz upoważniony do korzystania z lokalu przez czas oznaczony lub nieoznaczony, w zamian za określoną w umowie opłatę stałą za mieszkanie.

Co powinna zawierać umowa najmu?

- miejsce i datę zawarcia umowy,
- dane osobowe obu stron (imię, nazwisko, datę urodzenia, adres zamieszkania, adres do korespondencji, numer PESEL (dotyczy to również Ciebie, jeżeli został Ci nadany), numer dokumentu tożsamości właściciela lokalu i numer Twojego paszportu lub karty pobytu,
- dokładny adres wynajmowanego lokalu (miasto, ulica, numer budynku i mieszkania),
- umowa nie ma wymaganej formy, powinna być sporządzona na piśmie w sposób zrozumiały, w języku polskim i dodatkowo w angielskim - musisz wiedzieć co podpisujesz),
- potoczne określenie „czynsz” lub opłata za mieszkanie, to suma pieniędzy którą przekazujesz właścicielowi w zamian za wynajem. Często zawarte są w niej opłaty za wykorzystanie prądu, gazu, wody, ogrzewania, które właściciel mieszkania płaci spółdzielni bądź wspólnocie mieszkaniowej,

- załączniki do umowy, w postaci protokołu zdawczo-odbiorczego oraz dokumentacji fotograficznej mieszkania,
- określenie sytuacji, które będą skutkowały natychmiastowym wypowiedzeniem umowy, bez zachowania terminów wypowiedzenia (**patrz: Ważne**).

Czym jest „kaucja” zastrzeżona w umowie najmu?

- to określona suma pieniędzy, pobierana przez wynajmującego na wypadek gdybyś coś zniszczył w mieszkaniu lub zalegał z opłatą za wodę czy gaz. Kaucja ma więc na celu pokrycie przez wynajmującego dodatkowych kosztów, związanych z wynajmowaniem przez Ciebie mieszkania
- zazwyczaj jest to równowartość miesięcznej stałej opłaty za wynajem, jednak jej kwota nie może przekroczyć dwunastokrotności miesięcznej opłaty za mieszkanie, określonej wg. stawki obowiązującej w dniu zawarcia przez Ciebie umowy.

Zwrot kaucji

Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia w którym opuścisz lokal, w postaci:

- 1 zwrotu sumy w **całości**, jeżeli właściciel mieszkania nie stwierdzi szkód/dodatkowych opłat,
- 2 zwrotu sumy w **części**, po potrąceniu przysługujących mu należności,
- 3 właściciel może także **zatrzymać całość sumy**, gdy zostaną stwierdzone szkody, które pokryje kaucja.

Protokół zdawczo – odbiorczy

Protokół ten jest niezwykle istotny w mądrze zawartej umowie najmu. Zabezpiecza nie tylko właściciela lokalu, ale i Ciebie. Jest spisem całego wyposażenia mieszkania oraz jego aktualnego stanu fizycznego. Dlaczego jest tak ważny? Ponieważ pozwala uniknąć nieporozumień i nadmiernych kosztów przy opuszczeniu lokalu. Warto również zrobić **dokumentację fotograficzną**, która będzie stanowiła jego załącznik i dodatkowy dowód na rzeczywisty stan mieszkania.

Jakie elementy warto zamieścić w protokole*:

- stan liczników, na dzień w którym wprowadzasz się do mieszkania (woda zimna/ciepła, ogrzewanie, energia elektryczna, gaz),
- rzetelny spis elementów wyposażenia mieszkania oraz ich stanu technicznego,
- stan ścian i sufitów oraz podłóg, drzwi i okien, oświetlenia itp.,
- ilość wydanych kluczy, pilotów.

**powinien być jak najbardziej szczegółowy, żeby uniknąć sytuacji ponoszenia kosztów szkód wyrządzonych przez poprzednich lokatorów.*

Ważne:

wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu bez zachowania w/w terminów, w przypadkach określonych w umowie np. gdy z mieszkania korzysta więcej osób niż te, które są objęte umową; gdy najemca zachowuje się uciążliwie w stosunku do innych mieszkańców lokalu/budynku itp.