**Wynajem pokoju - o czym trzeba pamiętać?**

**Wynajem pokoju staje się popularniejszy z powodu wysokich czynszów. Wyjaśniamy, jakie szczególne kwestie dotyczą najmu takiej części mieszkania.**

**Drastyczny wzrost czynszów oznacza, że wiele osób wcześniej wynajmujących lokale, teraz będzie musiało się godzić na mieszkaniowe kompromisy. Trudno się dziwić, bo na warszawskim rynku średni koszt wynajęcia kawalerki jest kwotą, która jeszcze niedawno wystarczała na samodzielny najem M2. W związku z powyższym, wynajem pokoju będzie teraz bardziej popularny niż chociażby na początku pandemii COVID-19, gdy czynsze odczuwalnie spadały. Po sprawdzeniu internetowych publikacji na temat najmu można jednak odnieść wrażenie, że wynajem pokoju jest dość rzadko poruszanym tematem. To stanowi problem, ponieważ pokoje są popularne na rynku najmu (zwłaszcza teraz). Postanowiliśmy zatem odpowiedzieć na kilka ważnych pytań. Chodzi między innymi o to, czy wynajem pokoju jest objęty przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Wynajem pokoju podlega wszystkim regulacjom wynikających z ustawy o ochronie praw lokatorów. Wskazuje na to zarówno analiza przepisów, jak i ratio legis ustawy, czyli ochrona praw lokatorskich.***

l ***Najem pokoju często bywa powiązany z używalnością powierzchni wspólnych (m.in. kuchni oraz łazienki). W takim przypadku, wspomniane powierzchnie nie zostają wynajęte. Trzeba sprawdzić, jak została uregulowana kwestia odpowiedzialności za szkody w nich.***

l ***Wynajem pokoju obecnie jest bardziej ryzykowny ze względu na mocną pozycję rynkową właścicieli mieszkań. Najemcy powinni zatem uważnie czytać podsuwane im umowy. Przykładem jednego z „haczyków” są zasady solidarnej odpowiedzialności za szkody w łazience lub kuchni.***

***Poniżej rozwijamy zasygnalizowane w trzech punktach kwestie. Opisujemy również inne ważne aspekty, z którymi jest powiązany wynajem pokoju.***

**Wynajem pokoju: prolokatorskie przepisy także go dotyczą**

Wynajem pokoju w polskich warunkach jest związany z pewnym problemem, który dotyczy również wynajmu mieszkań. Chodzi o niedostateczną wiedzę prawną obydwu stron umowy (najemcy i wynajmującego). Zdarza się, że obie strony nie wiedzą o konieczności zastosowania do najmu pokoi przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów (*ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego - Dz.U. 2001 nr 71 poz. 733*). „*Niektórzy właściciele mieszkań uznają, że przepisy prolokatorskie nie powinny mieć zastosowania do najmu pokoi jako dotyczące wyłącznie całych mieszkań, a nie ich części*” - komentuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Wspomniane stanowisko jest błędne, co można stosunkowo łatwo udowodnić. Decydujące znaczenie ma definicja współlokatora wyrażona przez artykuł 2 ustęp 1 punkt 3 ustawy o ochronie praw lokatorów. Ten przepis wskazuje, że jako współlokatora należy „*rozumieć lokatora, któremu przysługuje tytuł prawny do używania lokalu wspólnie z innym lokatorem*”. Wprowadzenie pojęcia współlokatora sugeruje, że ustawodawca przewidział możliwość objęcia ochroną również wynajmu części mieszkania. Dodatkowa ochrona ustawowa dla współlokatora polega na możliwości wnioskowania przez niego o eksmisję uciążliwego mieszkańca tego samego „M”. Poza tym znaczenie ma tzw. *ratio legis*, czyli cel wprowadzenia ustawy o ochronie praw lokatorów. „*Wyłączenie z ochrony osób zamieszkujących pokoje byłoby z nim sprzeczne*” - tłumaczy Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Części wspólne mieszkania często nie będą wynajmowane …**

Wynajem pokoju posiada pewne szczególne aspekty, o których nie można mówić w przypadku najmu całego mieszkania. Przykładem jest kwestia części/powierzchni wspólnych. Dość często praktykowane jest bowiem podpisywanie umów najmu pokoju z używalnością takich części wspólnych mieszkania, jak chociażby przedpokój, kuchnia oraz łazienka. Nie jest to praktyka zabroniona przez ustawę o ochronie praw lokatorów i wydaje się ona mieścić w zakresie dopuszczalnych uregulowań umownych. „*Dla właściciela mieszkania wyłączenie wspólnych części lokalu z najmu oznacza między innymi możliwość łatwiejszej kontroli jego stanu (np. przy okazji comiesięcznego sprzątania)*” - mówi Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Używalność np. kuchni oraz łazienki nie oznacza, że takie powierzchnie również podlegają wynajmowi. Są one wyłączone z najmu, co sprawia, że wszystkie obowiązki naprawcze w tej części mieszkania powinny spoczywać na właścicielu (o ile umowa nie stanowi inaczej). Warto pamiętać, że w przypadku lokali znajdujących się poza publicznym zasobem mieszkaniowym, strony umowy mogą uregulować obowiązki dotyczące napraw inaczej niż wskazuje ustawa o ochronie praw lokatorów (patrz: art. 6f tej ustawy). „*Natomiast przy umowie najmu okazjonalnego oraz instytucjonalnego, nie obowiązują żadne przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. dotyczące obowiązków naprawczych najemcy i właściciela*” - dodaje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Najemcy powinni być obecnie szczególnie ostrożni i uważni**

Osoba rozważająca wynajem pokoju musi zwracać uwagę nie tylko na klauzule umowne związane z wykonywaniem napraw lub podziałem opłat licznikowych. Obecna sytuacja rynkowa sprzyja bowiem właścicielom mieszkań ze względu na niedobór lokali i pokoi przeznaczonych pod wynajem. Z tego powodu, w umowach najmu podsuwanych najemcom częściej pojawiają się niekorzystne dla nich rozwiązania. Ciekawym przykładem są klauzule wprowadzające solidarną odpowiedzialność dla wszystkich najemców za szkody wyrządzone w pomieszczeniach wspólnych (w razie braku możliwości wskazania sprawcy). Najemca akceptujący bezrefleksyjnie takie rozwiązanie, może później być narażony na spore koszty (naliczone np. poprzez potrącenie z kaucji). „*Próba podważenia obowiązku wspólnej zapłaty w sądzie będzie natomiast oznaczała koszty i dość długi czas oczekiwania na wyrok*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Źródło: Magdalena Markiewicz, ekspert portalu** [NieruchomosciSzybko.pl](https://nieruchomosciszybko.pl/)