**Zasady najmu mieszkania: nie ma odstępstw od ustawy?**

**Ustawa o ochronie praw lokatorów określa zasady najmu mieszkania. Wyjaśniamy, kiedy możliwe będzie odstępstwo od tych zasad.**

**Można przypuszczać, że nowy 2023 rok podobnie jak poprzedni upłynie pod znakiem rynkowej przewagi właścicieli mieszkań na wynajem. W takich warunkach wśród wynajmujących rodzi się pokusa, aby pewne aspekty umowy określić w sposób bardziej korzystny dla siebie i mniej dogodny dla najemcy. W przypadku prawa cywilnego, ogólną regułą jest możliwość swobodnego kształtowania umów przez ich strony. Jednakże taka zasada w odniesieniu do najmu mieszkań nie ma bezwzględnego charakteru. Wręcz przeciwnie: ustawa o ochronie praw lokatorów określa zasady najmu mieszkania w sposób restrykcyjny. Istnieje jednak pewne pole do negocjacji pomiędzy wynajmującym oraz najemcą. Postanowiliśmy wyjaśnić, które ważne zasady najmu mieszkania mogą podlegać negocjacjom.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Większość przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów posiada charakter bezwzględnie obowiązujący, co jest zresztą zgodne z celem tego aktu prawnego. Wyjątki od wspomnianej reguły są wyraźnie wskazane przez przepisy.***

l ***W części przypadków, mamy do czynienia z przepisami jednostronnie bezwzględnie obowiązującymi. To oznacza, że zasady najmu mogą ulec zmianie tylko na korzyść lokatora będącego w teorii słabszą stroną umowy.***

l ***Przepisy pozwalające stronom na zupełnie swobodną negocjację warunków najmu mieszkania są dość rzadkie. Przykład stanowią zasady podwyżek czynszu przy najmie okazjonalnym oraz napraw w przypadku mieszkań innych niż komunalne.***

***Poniżej prezentujemy znacznie więcej informacji o tym, jak mogą być zmieniane ustawowe zasady najmu mieszkania. Znajomość tego tematu może oszczędzić problemów zarówno najemcy, jak i wynajmującemu.***

**Klauzule umowne sprzeczne z ustawą będą nieważne**

Jeżeli chodzi o orzecznictwo oraz doktrynę prawną, to nie ma wątpliwości, że ustawa 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) w dużej mierze składa się z przepisów bezwzględnie obowiązujących. „*Każde umowne odstępstwo od takich przepisów sprawia, że klauzule z umowy wprowadzające inne zasady najmu mieszkania będą nieważne na podstawie artykułu 58 paragraf 1 kodeksu cywilnego*” - podkreśla Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Wspomniany przepis kodeksu cywilnego (art. 58 par. 1 KC) mówi, że: „*czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzą odpowiednie przepisy ustawy*”. „*Przykładem niedozwolonej ingerencji w ustawowe regulacje jest inne określenie w umowie zasad wypowiedzenia najmu mieszkania względem tych, które zostały podane przez artykuł 11 ustawy o ochronie praw lokatorów (zobacz: Wyrok Sądu Rejonowego Gdańsk-Południe w Gdańsku z dnia 18 listopada 2015 r. o sygnaturze akt I C 1709/14)*” - komentuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Dość często ustępstwa są możliwe tylko dla lokatora**

Wątpliwości nie wzbudza również fakt, że właściciel mieszkania nie może nadinterpretowywać przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów na swoją korzyść. Przepisy nie posiadające charakteru bezwzględnie obowiązującego zostały wyraźnie oznaczone we wspomnianej ustawie. Chodzi głównie o normy jednostronnie bezwzględnie obowiązujące, które przewidują możliwość zmian tylko na korzyść lokatora. Taki charakter mają zasady najmu określone między innymi przez następujące przepisy:

l artykuł 8a ustęp 2 („*Termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące, chyba że strony w umowie ustalą termin dłuższy.*”)

l artykuł 5 ustęp 2 („*Umowa o odpłatne używanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy (…) może być zawarta wyłącznie na czas nieoznaczony, chyba że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator*.”)

Zasady najmu z umowy przewidujące odstępstwo od przepisów jednostronnie bezwzględnie obowiązujących będą nieważne jeśli zmiana jest inna niż wskazał ustawodawca (np. wprowadzono krótszy niż trzymiesięczny termin wypowiedzenia wysokości czynszu). „*Podobnie jak w przypadku złamania norm bezwzględnie obowiązujących, źle uregulowane zasady najmu mieszkania z umowy zastąpią przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r.*” - dodaje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Zupełna swoboda dla stron umowy najmu jest rzadka**

W obecnej sytuacji rynkowej, dla wielu właścicieli mieszkań korzystna byłaby duża swoboda dotycząca zasad wynajmu. Warto jednak pamiętać, że tylko nieliczne przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów zezwalają, aby zasady najmu były swobodnie kształtowane przez strony. Do ważnych przykładów takiej ustawowej swobody można zaliczyć:

l artykuł 6f ustawy o ochronie praw lokatorów wskazujący, że w przypadku lokali spoza publicznego zasobu mieszkaniowego, strony mogą ustalić inne niż domyślne zasady napraw (oczywiście z poszanowaniem zasad współżycia społecznego)

l zasady wypowiadania i podnoszenia czynszu w przypadku najmu okazjonalnego oraz najmu instytucjonalnego

W nawiązaniu do drugiego powyższego przykładu, trzeba podkreślić, że zasady najmu okazjonalnego oraz instytucjonalnego nie przewidują swobody dotyczącej wypowiadania umowy. Obydwa warianty bardziej liberalnego najmu, w zakresie wypowiedzenia umowy muszą podlegać przepisom z artykułu 11 ustęp 2 punkt 1 - 3 ustawy o ochronie praw lokatorów. „*Próby obejścia tego wymogu przez właściciela mieszkania skończą się porażką w razie sporu sądowego*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

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