**Właściciel mieszkania odpowie za zachowanie najemcy?**

**Najemcy dość często powodują szkody wykraczające poza lokal. Ucierpieć może lokum sąsiada albo część wspólna budynku. Czy właściciel mieszkania za to zapłaci?**

**Osoby prowadzące najem lokalu muszą brać pod uwagę różne ryzyka. Właściciel mieszkania powinien uwzględniać nie tylko zagrożenie finansowe związane z tym, że najemca przestanie opłacać swoje zobowiązania czynszowe. Niestety, w praktyce zdarzają się również szkody spowodowane przez lokatora. Najczęściej chodzi o uszkodzenia w samym mieszkaniu, szkody wyrządzone sąsiadom, a także zniszczenia dotyczące części wspólnych budynku. Czasem jedno zdarzenie powoduje szkody obejmujące łącznie np. wynajmowane mieszkanie oraz sąsiednie „M”. Szkody w częściach wspólnych też bywają poważne. Warto zatem dowiedzieć się, czy właściciel mieszkania będzie musiał ponosić konsekwencje finansowe dotyczące np. tego, że najemca rozbił szybę w drzwiach wejściowych albo zalał lokal sąsiada.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Wspólnota mieszkaniowa lub spółdzielnia nie może obciążać właściciela lokalu kosztami szkód spowodowanych przez najemcę.***

l ***W przypadku szkód wyrządzonych sąsiadom (najczęściej na skutek zalania), sytuacja jest nieco bardziej skomplikowana.***

l ***Na rynku dostępne są ubezpieczenia, które może kupić właściciel mieszkania na wynajem.***

***Poniżej poruszamy więcej ciekawych aspektów, które są związane ze szkodami w wynajmowanym mieszkaniu oraz na terenie części wspólnych.***

**Za szkody w części wspólnej będzie odpowiadał najemca**

W pierwszej kolejności, warto zaprezentować temat związany ze szkodami w częściach wspólnych budynku, które powodują najemcy lokali. Ten aspekt jest ważny, ponieważ w wielu blokach co najmniej kilka mieszkań jest wynajmowanych przez ich właścicieli. Taka sytuacja oznacza podwyższone ryzyko szkód dotyczących części wspólnych. Chodzi między innymi o to, że najemcy dość często się przeprowadzają, co skutkuje większym prawdopodobieństwem uszkodzenia ścian, windy lub drzwi wejściowych. Zdarzają się też szkody wyrządzone np. przez nietrzeźwego najemcę. „*W ramach odpowiedzi, niektóre wspólnoty mieszkaniowe lub spółdzielnie przyjmują stanowisko mówiące o tym, że właściciel mieszkania powinien zapłacić za szkody w częściach wspólnych wyrządzone przez najemcę*” - tłumaczy Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Wspomniany wariant jest wygodniejszy dla zarządcy budynku, ponieważ pieniądze od właściciela "M" teoretycznie można łatwiej wyegzekwować. Czasem jednak właściciel mieszkania nie godzi się na zapłatę, co skutkuje sporami sądowymi. Wyrok Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 5 sierpnia 2014 roku (sygn. akt I C 445/14) sugeruje, że właściciele mieszkań mają mocne argumenty w sporze ze wspólnotą lub spółdzielnią. „*Wrocławski sąd orzekł bowiem, że odpowiedzialności za szkody w częściach wspólnych (na podstawie art. 415 kodeksu cywilnego) nie może ponosić właściciel mieszkania, który nie doprowadził do zniszczeń. W takiej sytuacji roszczenia trzeba kierować do najemcy*” - komentuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**W przypadku szkód sąsiedzkich sytuacja bywa dość trudna**

Praktyka pokazuje, że stosunkowo częste są również szkody, które najemca wyrządził sąsiadom. Najczęściej takie szkody dotyczą zalania. Niestety, szybkie ustalenie odpowiedzialności za zniszczenia bywa trudne. Najpierw trzeba bowiem dokładnie zbadać techniczne przyczyny awarii. Generalnie rzecz biorąc, możliwe są trzy warianty. „*W pierwszym z nich odpowiedzialność ponosi podmiot zarządzający budynkiem, który nie dopilnował np. właściwego utrzymania pionów wodnych przebiegających blisko granicy mieszkania oraz części wspólnych*” - wyjaśnia Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

Za szkodę może odpowiadać również najemca lokalu, który np. pozostawił otwarty kran lub nie wymienił baterii kranowej (jeśli to leżało w zakresie jego obowiązków). Właściciel mieszkania może odpowiadać za szkodę jeśli zaniedbał kontrolę i naprawę instalacji znajdujących się w mieszkaniu. Warto pamiętać, że *ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* wskazuje właściciela lokalu jako osobę odpowiedzialną za naprawy lub wymianę instalacji wodno-kanalizacyjnej (bez armatury i wyposażenia). „*Tej zasady nie można zmieniać w umowie na niekorzyść najemcy mieszkania*” - zaznacza Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Właściciel mieszkania może zakupić odpowiednią polisę**

Oferta ubezpieczycieli stanowi pewną odpowiedź na problemy związane ze szkodami, które najemcy wyrządzą np. sąsiadom. Na polskim rynku są już dostępne ubezpieczenia przeznaczone dla osób wynajmujących swoje „M”. Takie polisy zapewniają nie tylko wypłatę odszkodowania za zniszczenia będące skutkiem działania najemców. „*Możliwe jest też zagwarantowanie przez ubezpieczyciela środków na wynajem lokalu zastępczego dla najemcy*” - mówi Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Właściciel mieszkania może z kolei liczyć na wypłatę świadczenia za przestój w wynajmie (spowodowany szkodą) oraz na rekompensatę od ubezpieczyciela w razie zaległości dotyczących czynszu. Koszty takiej ochrony ubezpieczeniowej można pośrednio uwzględnić podnosząc czynsz dla najemcy. „*Warto pamiętać, że ogólne warunki ubezpieczenia (OWU) niekiedy przewidują możliwość wystąpienia ubezpieczyciela z roszczeniem zwrotnym (regresem) wobec najemcy odpowiedzialnego za szkodę*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

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