

Zmiany w ryczałcie od najmu i od działalności gospodarczej

NA BIEŻĄCO O POLSKIM ŁADZIE

AKTUALNOŚCI, PORADY, OPINIE CODZIENNIE W WYDANIU CYFROWYM DGP edgp.gazetaprawna.pl
ORAZ W SERWISIE SPECJALNYM POLSKI ŁAD polskilad.gazetaprawna.pl

O jakie zapisy w umowie najmu powinien zadbać właściciel lokalu mieszkalnego, aby zabezpieczyć swoje interesy

Choć internet pełen jest gotowych wzorów, to znaczna część z nich jest błędna. Najczęściej zapomina się w nich o prawach i obowiązkach wynikających z ustawy o ochronie praw lokatorów



Wiktor Kotiuk
radca prawny,
Grzechowiak Kotiuk Radcowie Prawni

Pandemia oraz rozkręcająca się inflacja spowodowały, że wiele osób chętnie inwestuje w nieruchomości. Szczególnie w lokale mieszkalne na rynku pierwotnym. Znaczna część inwestorów kupuje mieszkania z zamiarem ich wynajmowania. Mimo że pandemia i lockdowny osłabiły sektor najmu, to wydaje się, iż powoli odradza się on na nowo. Tym bardziej ważne jest, aby w tych niepewnych czasach starannie zabezpieczyć swoje interesy, zwłaszcza gdy stoimy w obliczu kolejnej fali zachorowań i obustrzeń. Podstawą tego jest właściwa umowa najmu, która z jednej strony zawiera elementy wymagane przez prawo, a z drugiej odpowiada aktualnym potrzebom rynkowym i biznesowym. Choć wydaje się, że sporządzenie umowy nie jest sprawą skomplikowaną (zwłaszcza że w internecie roi się od gotowych wzorów), to niestety właściciele mieszkań popełniają wiele błędów. Praktyka pokazuje, że w umowach często zapomina się o uregulowaniu wielu kwestii, które mają istotny wpływ na jej wykonanie oraz rozliczenie opłat i kosztów. Zatem jak powinna wyglądać bezpieczna umowa najmu lokalu mieszkalnego z osobą fizyczną? I co warto zapisać w jej treści, aby zabezpieczyć interesy właściciela?

Jakie dane zapisać w treści

Chociaż oznaczenie stron umowy wydaje się proste i oczywiste, to często umowy nie zawierają istotnych informacji lub zawierają dane zbędne, których uzyskanie może być nawet niezgodne z przepisami o ochronie praw osobowych. Wobec tego jakie dane powinniśmy uzyskać?

W przypadku osób fizycznych wystarczające wydaje się wskazanie imienia, nazwiska, numeru PESEL oraz adresu zamieszkania. Do czego numer PESEL? Po pierwsze jest to nasz unikatowy numer identyfikacyjny, dzięki któremu nie ma możliwości pomylenia osoby z uwagi na zbieżność innych danych. Po drugie numer PESEL będzie konieczny w przypadku zaistnienia sporu sądowego. Składający pozew zobowiązany jest wskazać PESEL pozwanego. Z kolei jego brak nastręczy wiele problemów, a jego późniejsze uzyskanie będzie wymagało poświęcenia niepotrzebnego czasu i kosztów. Ponadto znając PESEL, będzie można np. wpisać nieuczciwego najemcę do rejestru dłużników biura informacji gospodarczej, tzw. BIG (co często powoduje spłatę zadłużenia i pominięcie kosztownego procesu sądowego).

A czego nie wpisywać? Nie ma żadnych podstaw i sensu wpisanie w umowie danych dokumentu tożsamości – dowodu osobistego czy paszportu, szczególnie że dokumenty mają swój okres ważności albo można je wymienić (co spowoduje nadanie nowego numeru dokumentowi). Niemniej jednak warto, aby przy zawieraniu umowy druga strona okazała dowód osobisty w celu potwierdzenia swoich danych osobowych. Odmowa powinna skutkować rezygnacją z zawarcia umowy, gdyż będzie oznaczała, że kontrahent ma coś do ukrycia lub nie jest osobą, za którą się podaje. W przypadku gdy umowa jest zawierana w formie aktu notarialnego lub z notarialnie poświadczonymi podpisami, to notariusz zobowiązany jest do potwierdzenia tożsamości stron.

Jakie inne dane warto wskazać w umowie? Przede wszystkim adres e-mail, za pośrednictwem którego będzie można się kontaktować, w tym przesłać rachunki, faktury, poinformować o istotnych kwestiach i okolicznościach, jak np. awarie czy remonty. Podanie adresu e-mail może mieć niebagatelne znaczenie przy udowodnianiu w sądzie np. skuteczności poinformowania stro-

ny o niemożności korzystania z lokalu, opłatach, rozliczeniach itd.

Jeżeli umowa jest zawierana przez pełnomocnika, to winien on okazać stosowne pełnomocnictwo. Dobrze, aby jego kopia stanowiła załącznik do umowy. Ponadto należy dokładnie sprawdzić zakres pełnomocnictwa. Mimo że zawarcie umowy najmu tego nie wymaga, to najlepiej, gdyby pełnomocnictwo miało formę aktu notarialnego. Wtedy wynajmujący będzie miał pewność, że jest ono prawdziwe i skuteczne.

Natomiast jednocześnie należy pamiętać, że wszystkie opisane wyżej dane stanowią dane osobowe. Dlatego, jeżeli jedną ze stron umowy jest przedsiębiorca, w tym nawet osoba fizyczna, a umowę zawiera na potrzeby swojego przedsiębiorstwa, to umowa winna zawierać klauzule dotyczącą ochrony danych osobowych drugiej strony jak osoby fizycznej. Chodzi tu głównie o realizację obowiązków informacyjnych wynikających z RODO oraz kwestie powierzenia i przetwarzania danych osobowych (rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady [UE] 2016/679 z 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE; Dz.Urz. UE z 2016 r. L 119, s. 1).

Określenie przedmiotu

Jednym z najistotniejszych elementów umowy najmu lokalu mieszkalnego jest precyzyjne określenie jego przedmiotu. W tym celu powinno się zawrzeć w umowie adres i numer lokalu, numer księgi wieczystej (o ile została założona), pomieszczenia i przedmioty do niego przynależne oraz ich ewentualne wyliczenie – komórki lokatorskie, miejsca postojowe, tarasy, balkony, liczniki, stojaki rowerowe, dostęp do wspólnych siłowni, rowerowni itp.

Umowa powinna jasno określać, czy wynajmujący jest właścicielem lokalu, czy też jego uprawnienie do wynaj-

PORADNIK

jęcia wynika z innego tytułu prawnego, a jeżeli tak – to z jakiego. Może to być np. najem, dzierżawa, użytkowanie, leasing. W takim wypadku warto przed zawarciem umowy sprawdzić ten tytuł, a dokument, z którego wynika, wręcz załączyć do umowy. Analogicznie winno się postąpić, w przypadku gdy prawo własności nie zostało jeszcze ujawnione w księdze wieczystej lub wynika ze specyficznych praw spółdzielczych.

Oprócz opisu uprawnień wynajmującego nie należy zapominać o szczegółowym opisie stanu technicznego oraz wyposażenia lokalu. Tę kwestię można sobie ułatwić, wykonując odpowiednie fotografie. W przypadku gdy przekazanie lokalu następuje po dłuższym czasie od zawarcia umowy, dla bezpieczeństwa w umowie należy jasno określić, co będzie znajdowało się w lokalu w chwili przekazania i w jakim będzie on stanie. W takiej sytuacji przekazanie lokalu i jego stan należy opisać w protokole przekazania, jednocześnie wskazując stan zużycia lokalu, prace niezbędne do wykonania (np. malowanie, wymiana drzwi, mebli, podłogi itd.), a także stany liczników. Jeżeli natomiast umowa zawierana jest w chwili przekazywania informacji, dane te mogą stanowić element umowy.

Wydając lokal, opisać warto wszelkie przedmioty wydawane wraz z nim. Począwszy od kluczy, przez kody, chipy, piloty, po meble, urządzenia elektroniczne, sanitarne, RTV, AGD itd. Im dokładniejszy jest opis, tym łatwiej będzie udowodnić swoje racje w razie sporu. Dlatego dobrze jest też robić zdjęcia. Wydrukujmy je i niech obie strony podpiszą się pod zdjęciami, wskazując, że określają one aktualny stan lokalu. Pamiętajmy złotą zasadą umów: umowy pisze się na złe czasy, a nie na dobre!

Kiedy już opisany zostanie lokal i jego stan, należy sprecyzować, która ze stron umowy będzie ponosiła koszty jego zużycia. Mino że zarówno kodeks cywilny, jak i ustawa z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 611; ost.zm. Dz.U. z 2021 r. poz. 1243; dalej: ustawa o ochronie praw lokatorów) określają obowiązki stron w tym zakresie, tę akurat kwestie strony mogą zmodyfikować w ramach umowy. Dlatego umowa powinna wskazywać wprost, że koszty utrzymania i naprawy wyposażenia lokalu ponosi najemca, chyba że są one skutkiem okoliczności z nimi niezwiązanych, jak inne awarie czy okoliczności niezależne, np. zalanie przez sąsiada. Wydaje się słuszną zasadą, aby za skutki korzystania z rzeczy odpowiadał ten, który z nich korzysta, czyli właśnie najemca. Obowiązek ten można rozciągnąć także na większe naprawy i remonty dotyczące chociażby podłóg, okien czy instalacji. Zapis ten ma dwa uzasadnienia. Pierwsze: ułatwia właścicielowi dochodzenie zasadności roszczeń w przyszłości. Po wtóre: ma działanie prewencyjne. Korzystający, mając świadomość odpowiedzialności za rzeczy, zazwyczaj traktuje je z większą dbałością.

Zadbaj o polisę i ustal, kto ją opłaci

Opisując kwestię wyposażenia lokalu i jego zużycia czy zniszczenia, należy także rozważyć zawarcie polisy ubezpieczeniowej lokalu. Szczególnie jeżeli właściciel lokalu przekazuje go wraz z wartościowym wyposażeniem. W takim wypadku wręcz niezbędne wydaje się ubezpieczenie lokalu oraz jego zawartości od włamania, kradzieży, zniszczenia, uszkodzenia, pożaru, zalania czy innych zdarzeń losowych lub zawinionych. Chodzi tutaj także o szkody wyrządzone przez korzystającego sąsiadom, np. poprzez zalanie czy pożar.

Do oceny stron pozostaje, która z nich ma zawrzeć i opłacać ową polisę, aczkolwiek rozwiązaniem prostszym i rozsądniejszym jest, aby to właściciel zawarł polisę ubezpieczeniową na siebie, a jej kosztami obciążył najemcę – czy to w czynszu, czy jako opłatą dodatkową. Takie rozwiązanie daje gwarancję ciągłości polisy i pozbawia właściciela lokalu konieczności opisywania w umowie sytuacji zarówno na wypadek jej niezawarcia czy nieprzedłużenia, jak i wypowiedzenia czy odstąpienia od niej itd.

Okres trwania i wypowiedzenie

Kolejnym ważnym elementem umowy jest jednoznaczne określenie okresu jej trwania, czyli: czy zostaje zawarta na czas nieokreślony czy określony, a jeżeli określony, to jak długi. Najlepiej umowy najmu lokali mieszkal-

nych z osobami fizycznymi zawierać na czas określony, co wynika z daleko idących trudności ich wypowiedzenia w przypadku umów na czas nieokreślony. Tak przynajmniej mamy pewność, że umowa wygaśnie z datą wskazaną w umowie.

Jednym z najpowszechniejszych błędów umów najmu lokali mieszkalnych wynajmowanych osobom fizycznym jest pominięcie w jej treści obowiązków i regulacji zawartych w ustawie o ochronie praw lokatorów. Przepisy tej ustawy zgoła odmiennie niż kodeks cywilny regulują m.in. tak istotne kwestie jak podstawy wypowiedzenia umowy oraz okresy wypowiedzenia.

Pamiętajmy, że ustawa ta sprzyja najemcom, m.in. bardzo mocno ograniczając możliwość wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego osobie fizycznej, tzw. lokatorowi. Niezależnie od tego, co zawierają wzory umów najmu, zgodnie z art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów umowę tę możemy wypowiedzieć z miesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca m.in. jeżeli najemca:

- korzysta z lokalu niezgodnie z umową lub przeznaczeniem lokalu, niszczy lub uszkadza lokal lub części wspólne lub narusza porządek domowy, pomimo uprzedniego pisemnego upomnienia,
- zalega z płatnościami za trzy okresy płatności po wyznaczeniu dodatkowego miesięcznego okresu na spłatę,
- wynajął lub podnajął lokal bez zgody wynajmującego.

Ustawa wskazuje także inne podstawy wypowiedzenia, z jeszcze dłuższymi okresami wypowiedzenia, np. sześciomiesięczny termin wypowiedzenia trzeba zastosować przy niekorzystaniu z lokalu przez ponad 12 miesięcy. Tak skonstruowane zapisy ustawy powodują, że w zasadzie najemca zawsze może bezkarnie zalegać z płatnością czynszu za dwa miesiące (czy innymi opłatami za analogiczny okres). Dlatego pamiętajmy, aby roszczenia z umów najmu zabezpieczać kaucją. Ustawodawca w tym zakresie zezwala na pobranie kaucji nawet do wysokości dwunastokrotności miesięcznego czynszu (art. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów). Po pierwsze, kaucja pozwoli odzyskać nieuiszczone przez najemcę czynsze i opłaty (zgodnie z art. 6 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu). Po drugie – już sam zapis o niej ma swoiste działanie prewencyjne. Warunek uiszczenia przy zawieraniu umowy wyższej kaucji z góry spowoduje, że osoby niewypłacalne w większości nie będą chciały zawrzeć takiej umowy. Co więcej, w umowie można zawrzeć zapis, że kaucja powinna zostać opłacona najpóźniej na dzień przed przekazaniem lokalu, a niespełnienie tego warunku powoduje automatyczne rozwiązanie umowy. W przypadku gdy kaucja przekazywana jest w gotówce, okoliczność ta powinna zostać potwierdzona w treści umowy lub na odrębnym dokumencie.

Prawo odstąpienia

Inną kwestią jest, czy wobec tak niekorzystnych postanowień umownych w zakresie możliwości wypowiedzenia umowy najmu dobrym rozwiązaniem będzie wprowadzenie innej instytucji prawnej, a mianowicie prawa do odstąpienia od umowy. Jest to prawo odmiennie od wypowiedzenia, nieregulowane ustawą o ochronie praw lokatorów. W ten sposób można do umowy najmu wprowadzić zapisy uprawniające do odstąpienia od umowy np. w sytuacji nieuzupełnienia przez najemcę kaucji, jeżeli zaistniało prawo do skorzystania z niej, czyli zaległość w czynszu lub opłatach. Taki zapis zasadniczo zmusiłby najemcę, aby terminowo wywiązywał się z płatności. Pamiętajmy tylko, że aby postanowienia o odstąpieniu były ważne, należy w umowie wskazać termin na odstąpienie. Najlepiej określić liczbę dni od zaistnienia podstawy odstąpienia.

Uzgodnienia co do stanu pomieszczeń

Rozważając kwestię zakończenia umowy, warto także opisać w umowie prawa i obowiązki stron na wypadek jej zakończenia. Chodzi tu m.in. o stan lokalu, w jakim ma być zwrócony. Wydaje się, że tradycyjnie określenie „w stanie uwzględniającym normalne zużycie” jest zbyt ogólnikowe i nastrożająca wiele problemów. Bo kto ma ocenić, co da facto oznacza „normalne zużycie”

i gdzie są jego granice? Dlatego dobrze jest sprecyzować w umowie, że lokal ma np. zostać odmalowany, a dopuszczalne są takie uszkodzenia jak drobne zadrapania czy zabrudzenia wyposażenia, które nie wpływają na możliwość korzystania z lokalu i jego wyposażenia. Natomiast jakiegokolwiek uszkodzenia uniemożliwiającego lub utrudniającego korzystanie z lokalu muszą być usunięte przez najemcę na jego koszt, w tym także z kaucji. Wzorem tutaj mogą być postanowienia umów długoterminowego najmu pojazdów.

Podobnie trzeba się odnieść do kwestii „ulepszeń” dokonanych przez najemcę. Dla bezpieczeństwa najlepiej, gdyby w umowie jasno wskazać, że najemcy nie przysługują prawa do żądania roszczeń z tytułu ulepszeń, ewentualnie najemca będzie uprawniony do ich usunięcia na własny koszt i przewrócenia lokalu do stanu poprzedniego. Nie chodzi tutaj o to, aby być nieuczciwym czy niesprawiedliwym, ale żeby nie nastrożać stronom umowy problemów prawnych w przyszłości. Szczególnie że zgodnie z dominującym orzecznictwem dla określenia wysokości roszczeń z tytułu ulepszeń lokalu liczy się nie koszt ich wykonania, ale wzrost wartości lokalu nimi spowodowany.

Zwróćmy także uwagę na opisanie w umowie obowiązku najemcy opróżnienia lokalu z jego osób i rzeczy do dnia jej rozwiązania, pod rygorem zmagazynowania rzeczy na koszt i ryzyko najemcy.

Czynsz i opłaty

W umowie precyzyjnie należy opisać kwestię naliczania czynszu i rozliczeń opłat. Najlepiej jeżeli czynsz zostanie wskazany jako jedna ryczałtowa kwota miesięczna. Rozbijanie opisu na czynsz od 1 mkw. jest zbędne i może być problematyczne w przyszłości. Szczególnie jeżeli się okaże, że powierzchnia lokalu jest nieco inna niż zakładana w umowie. Wskażmy także termin płatności oraz rachunek bankowy, na który mają być wykonywane przelewy. Płatność czynszu, jak była mowa wcześniej, zabezpieczmy kaucją. Analogicznie w przypadku innych opłat, jak np. opłaty do wspólnot mieszkaniowych, spółdzielni czy opłaty za media. Postarajmy się jak najdokładniej opisać te kwestie. Najprostszym rozwiązaniem jest, aby to najemca zawarł umowy na dostawę mediów, gdyż ewentualne opóźnienia w opłatach nie będą obciążały właściciela lokalu. Jeżeli nie jest to możliwe, warto sprecyzować procedurę rozliczenia, w tym dostarczania najemcy informacji o wysokości opłat dodatkowych. Tutaj najlepszym rozwiązaniem wydaje się poczta elektroniczna i przesyłanie faktur za media do najemcy, który ma się rozliczyć z wynajmującym lub bezpośrednio z dostawcą mediów.

Kwestia podwyżek

Pamiętajmy także o ograniczeniach ustawowych dotyczących podwyższania czynszu najmu. Tutaj również zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów. Szczegółowo określają one wysokość możliwych podwyżek, procedurę ich dokonywania oraz częstotliwość – nie częściej niż raz na sześć miesięcy (art. 9 ust. 1b ustawy o ochronie praw lokatorów). Przy czym zmiana wysokości czynszu następuje po trzech miesiącach od wypowiedzenia. Ustawa wprost wskazuje, że uzasadnione wysokości podwyżki to równowartość inflacji wskazanej przez GUS. Dlatego zawarcie w umowie najmu wyższej kwoty waloryzacji może się okazać nieskuteczne i problematyczne do wykonania.

Inne istotne postanowienia

Przygotowując umowę najmu, pamiętać trzeba także, aby zawrzeć w niej postanowienia dotyczące prawa do korzystania z lokalu przez inne osoby, w tym do jego podnajęcia – prawo lub zakaz bez zgody właściciela. Kwestia ta wynika z przepisów powszechnych, ale jej opisanie w umowie ma walor informacyjny i prewencyjny. Do innych istotnych postanowień należy także określenie prawa właściciela do kontroli lokalu oraz uprzedniego informowania o tym, czy zagwarantowanie prawa wejścia do lokalu na wypadek awarii. W umowie postarajmy się także jasno określić kanały kontaktowe: e-mail, telefon, a także sposoby doręczenia korespondencji i jego skuteczności, np. po dwukrotnym awizowaniu. Nie zapomnijmy także wskazać dokładnej daty zawarcia umowy oraz podpisać się w sposób, który nie pozwoli na kwestionowanie owego podpisu w przyszłości.