

Najem mieszkania



Funded through ELA Translation
Facility for Information



ombudsman
Public Defender of Rights



ombudsman for children
Defender of Children's Rights

Wyjaśnimy podstawowe zasady najmu mieszkania, podwyżek czynszu, wypowiedzenia najmu i przeniesienia prawa najmu. Wyjaśnimy, w jaki sposób możesz się bronić i kto Ci w tym pomoże.

W niektórych miejscach zamieszczamy odnośnik do przepisów czeskiego kodeksu cywilnego (ustawa nr 89/2012 Sb. [Dz.U.]). Jego aktualna wersja znajduje się na stronie internetowej [Zákony pro lidi](#). [Ustawy dla ludzi]

Broszury informacyjne rzecznika praw obywatelskich można znaleźć na stronie www.ochrance.cz części [Nevím si rady se svou životní situací](#). [Jestem w trudnej sytuacji życiowej. Co mam robić?]



Czy umowa najmu mieszkania musi być sporządzona na piśmie? [§ 2237]

Tak, ale w wypadku ustnego porozumienia **wynajmujący nie może zakwestionować ważności** umowy z powodu niedotrzymania formy pisemnej. Na nieważność mogą powoływać się najemcy, ale tylko do momentu wprowadzenia się.



Czy wynajmowany lokal musi posiadać pozwolenie na użytkowanie jako lokal mieszkalny? [§ 2236]

Nie musi. Wynajmujący może również uzgodnić z najemcą wynajem lokalu innego niż mieszkalny. W takim przypadku obowiązują zasady dotyczące wynajmu lokalu mieszkalnego. Wynajmujący nie może kwestionować ważności umowy. Jeżeli lokal pod względem prawnym nie nadaje się do zamieszkania i użytkowania, najemca zgodnie z § 2232 ma możliwość natychmiastowego wypowiedzenia umowy najmu.



Czy może się do mnie wprowadzić krewny lub kolega? [§ 2272]

Bez zgody wynajmującego mogą się do Ciebie wprowadzić tak zwane **bliskie osoby** (krewni w linii prostej, rodzeństwo, małżonek lub zarejestrowany partner, a także osoby pozostające w podobnym związku), których szkodę odczuwałbyś jako szkodę własną; sekcja 22) . W przypadku **pozostałych** osób wynajmujący może zastrzec w umowie najmu, że do ich wprowadzenia potrzebna jest jego **zgoda**.

Wynajmujący może jednak wymagać, aby liczba osób w mieszkaniu była adekwatna do **wielkości mieszkania** i nie utrudniała prawidłowego użytkowania mieszkania oraz życia w odpowiednich warunkach sanitarnych. W przeciwnym razie **może on zabronić wprowadzenia się kolejnego** członka gospodarstwa domowego.



Czy najemca może wypowiedzieć najem?

Tak. Najem na **czas nieokreślony** można wypowiedzieć z dowolnego powodu, nawet bez podania przyczyny [§ 2231].

Najemca może wypowiedzieć najem zawarty na **czas określony**, jeżeli okoliczności, na jakich zawarł umowę, ulegną takiej zmianie, że nie można od niego racjonalnie wymagać, aby kontynuował najem [§ 2287].

W obu przypadkach okres wypowiedzenia wynosi trzy miesiące i biegnie od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po doręczeniu wypowiedzenia.

Najemca może również **złożyć wypowiedzenie ze skutkiem natychmiastowym** (bez okresu wypowiedzenia), jeśli wynajmujący w sposób szczególnie rażący naruszy swoje obowiązki lub mieszkanie stanie się niezdatne do użytku [§ 2266, 2268, 2227 i 2232].



Kiedy i w jaki sposób wynajmujący może wypowiedzieć najem? [§ 2288]

Wynajmujący może wypowiedzieć stosunek najmu zawarty na czas **określony** lub **nieokreślony** z zachowaniem **trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia**, jeżeli

- najemca **rażąco narusza swoje obowiązki** wynikające z najmu,
- najemca został **skazany za umyślne przestępstwo** popełnione wobec wynajmującego, członka jego gospodarstwa domowego lub osoby mieszkającej w budynku, lub wobec cudzego mienia znajdującego się w tym budynku,
- mieszkanie ma zostać opróżnione, ponieważ ze względu na interes publiczny przeznaczenie mieszkania lub budynku ulegnie zmianie **uniemożliwiającej dalsze jego użytkowanie**, lub
- istnieje **inny podobny ważny powód** do rozwiązania umowy najmu.

Najem zawarty na **czas nieokreślony** wynajmujący może wypowiedzieć z zachowaniem **trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia**, nawet jeśli

- **z mieszkania będzie korzystał on sam lub jego małżonek**, który zamierza opuścić gospodarstwo domowe w związku z złożeniem wniosku o rozwód lub małżeństwo zostało już rozwiązane,
- wynajmujący potrzebuje mieszkania dla swojego **krewnego** lub dla krewnego swojego małżonka w linii prostej lub linii bocznej drugiego stopnia (brat/siostra).

Wypowiedzenie musi być sporządzone **na piśmie i doręczone drugiej stronie**. Okres wypowiedzenia rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po doręczeniu wypowiedzenia.

Musi ono zawierać **powód wypowiedzenia**, w przeciwnym razie jest ono nieważne lub pozorne (jakby nie istniało).

Wynajmujący musi najemcę **pouczyć o prawie** do wniesienia sprzeciwu wobec wypowiedzenia, a przede wszystkim o prawie **do wystąpienia do sądu o zbadanie zasadności wypowiedzenia**, tj. w terminie dwóch miesięcy od doręczenia wypowiedzenia. Jeżeli wynajmujący tego nie uczyni, **wypowiedzenie jest nieważne**.



Czy wynajmujący może dać mi wypowiedzenie ze skutkiem natychmiastowym? [§ 2291]

Wynajmujący może dać wypowiedzenie **bez okresu wypowiedzenia** i żądać od najemcy **wyprowadzenia się** w ciągu miesiąca od wypowiedzenia, jeśli najemca naruszy swój obowiązek w szczególnie rażący sposób (nie płacąc czynszu przez 3 miesiące, niszcząc mieszkanie lub dom itp.) **Wcześniej jednak musi on wezwać najemcę** do zaprzestania prowadzonych przez niego działań lub usunięcia stanu niezgodnego z prawem.

Jeśli wypowiedzenie **nie zostało poprzedzone takim wezwaniem** lub **nie zawiera powodu** wypowiedzenia, **nie jest ono uwzględniane** – jest traktowane tak, jakby nie było (jest pozorne).



Czy mogę/muszę bronić się przed wypowiedzeniem? [§ 2290]

Tak, w terminie dwóch miesięcy od otrzymania wypowiedzenia **możesz zwrócić się do sądu o zbadanie, czy oświadczenie jest uzasadnione** (słuszne). Sąd musi otrzymać pozew w wyznaczonym terminie, nie wystarczy go tylko przesłać.

Jeśli pozwu **nie złożysz, nie będziesz mógł (mogła) później kwestionować zasadności podanego powodu wypowiedzenia** (wypowiedzenie będzie ważne). Nie czekaj więc, aż wynajmujący złoży pozew o eksmisję, ponieważ wtedy będzie już za późno.

Nie musisz jednak składać pozwu w tym terminie, jeśli wypowiedzenie jest nieważne lub pozorne (jeśli nie zostało sporządzone na piśmie, nie zawierało przyczyny wypowiedzenia lub pouczenia o pozwie). Sąd uzna również te wady w postępowaniu eksmisyjnym, które wynajmujący musi wszcząć, jeśli najemca się nie wyprowadzi.



Czy muszę płacić czynsz podczas postępowania sądowego w sprawie bezprawności wypowiedzenia?

Tak. Musisz też wypełniać pozostałe obowiązki wynikające z umowy najmu (płacić zaliczki za usługi itp.).



Jak ustala się wysokość czynszu? Czy wynajmujący może podwyższyć czynsz? [od § 2246]

Wysokość czynszu wynajmujący uzgadnia z najemcą. Mogą oni również ustalić jego coroczną podwyżkę.

Jeżeli **nie uzgodnili oni** podwyżki ani tego wyrażnie nie wykluczyli, **wynajmujący może zaproponować podwyżkę** czynszu do wysokości porównywalnego czynszu zwyczajowo przyjętego w danej lokalizacji. Może to zrobić najwcześniej po upływie 12 miesięcy od ostatniej podwyżki, a wysokość podwyżki zastosowanej w ciągu 3 lat nie może przekroczyć 20%.

Jeśli najemca zgadza się na podwyżkę, poinformuje o tym wynajmującego na piśmie (w ciągu dwóch miesięcy) i zacznie płacić nowo ustalony czynsz począwszy od trzeciego miesiąca kalendarzowego po doręczeniu propozycji podwyżki.

Jeżeli najemca w ciągu dwóch miesięcy **nie zawiadomi, że wyraża zgodę**, wynajmujący może w ciągu kolejnych trzech miesięcy **wnieść do sądu pozew o ustalenie czynszu** do wysokości zwyczajowo występującej w danej lokalizacji i czasie, tj. od chwili wniesienia pozwu.



Czy wynajmujący może podnieść czynsz po remoncie budynku? [§ 2250]

Jeśli wskutek tych zmian poprawie uległy warunki mieszkaniowe, może on podnieść czynsz o **10% uzasadnionych kosztów rocznie**, pod warunkiem, że **uzgodni to** z co najmniej dwiema trzecimi najemców.

Bez uzgodnienia może on podnieść czynsz o **3,5% uzasadnionych kosztów rocznie**.



Płacę zaliczki za usługi, czy mam prawo wglądu do dokumentów rozliczeniowych?

Najemca musi płacić zaliczki za usługi związane z użytkowaniem lokalu, chyba że uzgodni z wynajmującym inaczej. Na przykład **ryczałtową kwotę** za usługi, która nie będzie rozliczana.

W przeciwnym razie, wynajmujący musi **rozliczyć zaliczki w ciągu czterech miesięcy** od zakończenia okresu rozliczeniowego i, jeśli najemca tego zażąda, w ciągu pięciu miesięcy **musi udostępnić najemcy do wglądu** dokumenty rozliczeniowe (udokumentować koszty usług) i umożliwić mu sporządzenie kopii dokumentów. Niedopłata lub nadpłata jest płatna zgodnie z umową, najpóźniej w ciągu czterech miesięcy od otrzymania rozliczenia.

Szczegółowe informacje znajdują się w ulotce [Rozúčtování nákladů](#) [Rozliczenie kosztów].



Co to jest zabezpieczenie (kaucja)? Ile wynosi? W jaki sposób jest zwracane? [§ 2254]

Przy zawieraniu umowy najmu można uzgodnić, że najemca przekazuje wynajmującemu **zabezpieczenie pieniężne, że zapłaci** czynsz i wywiąże się z innych obowiązków. Zabezpieczenie takie nie może przekroczyć **trzykrotności miesięcznego czynszu**.

Po zakończeniu umowy najmu wynajmujący **zwraca najemcy zabezpieczenie** pomniejszone o wszelkie długi. Najemca ma prawo do **odsetek** od zabezpieczenia w wysokości co najmniej stawki ustawowej od dnia, w którym zabezpieczenie zostało złożone. Ustawa nie określa jednak wysokości stawki. Chociaż można wykorzystać statystyki Narodowego Banku Czeskiego dotyczące stóp procentowych dla kredytów bankowych udzielanych gospodarstwom domowym, jednak lepszym rozwiązaniem jest uzgodnienie stałej rocznej stopy procentowej. Uzgodnienie nie może wyłączać prawa najemcy do odsetek ani uzgadniać symbolicznych (nieznaczących) odsetek.



Czy najemca może podnajmować mieszkanie? [§ 2274 do 2278]

Jeśli najemca **nadal mieszka** w mieszkaniu, może **nawet bez zgody** wynajmującego podnająć **część mieszkania**. Najemca musi powiadomić wynajmującego o zwiększeniu liczby osób mieszkających w mieszkaniu.

Jeśli najemca **nie mieszka w mieszkaniu** lub zamierza podnająć **całe mieszkanie**, potrzebuje **pisemnej zgody** wynajmującego.

Wynajmujący nie ma żadnego stosunku prawnego z podnajemcą. Podnajem kończy się wraz najmem.



Dłuższa nieobecność najemcy w mieszkaniu [§ 2269]

Jeżeli najemca wie, że nie będzie przebywał w mieszkaniu **dłużej niż dwa miesiące** i jednocześnie **dostęp do mieszkania będzie utrudniony**, musi poinformować o tym wynajmującego z odpowiednim wyprzedzeniem i wskazać osobę, która w razie konieczności udostępni mieszkanie. Jeśli tego nie zrobi, wynajmujący może w razie potrzeby otworzyć mieszkanie.



Śmierć najemcy – przeniesienie najmu? [§ 2279 do 2284]

W razie śmierci najemcy **najem przechodzi** na osoby, które mieszkały z nim we wspólnym gospodarstwie domowym, o ile nie posiadają one własnego mieszkania. W przypadku osób innych niż małżonek, partner, rodzice, rodzeństwo, zięć, synowa, dziecko lub wnuk, najem przechodzi na inną osobę wyłącznie wtedy, gdy wynajmujący wyraźnie udzielił na to zgody.

Taki najem **wygasa najpóźniej po upływie dwóch lat od przeniesienia**, z wyjątkiem najemców powyżej 70. roku życia. W przypadku najemców poniżej 18. roku życia (w momencie przeniesienia), najem kończy się w dniu ich 20. urodzin, chyba że uzgodnią z wynajmującym inaczej.

Osoba, na którą przeszedł stosunek najmu, może go **zakończyć ze skutkiem natychmiastowym**, powiadamiając o tym wynajmującego na piśmie najpóźniej w ciągu **miesiąca od śmierci najemcy**.



Czy mogę otrzymać zasiłek mieszkaniowy?

Tak. Szczegółowe informacje można znaleźć w ulotkach [Příspěvek na bydlení](#) [Zasiłek mieszkaniowy] i [Doplatek na bydlení](#) [Dodatek mieszkaniowy].



Czy rzecznik praw obywatelskich pomoże mi w problemach związanych z najmem?

Nie, chyba że chodzi o dyskryminację. Nie może interweniować nawet wtedy, gdy mieszkanie jest wynajmowane przez gminę. Spory dotyczące prawa prywatnego podlegają wyłącznie jurysdykcji sądu.

Szczegółowe informacje można znaleźć w ulotkach [Ombudsman](#) [Rzecznik praw obywatelskich], [Obce](#) [Gminy], [Soudy](#) [Sądy] i [Diskriminace](#) [Dyskryminacja].



Kto mi więc pomoże?

Jeśli nie uda się osiągnąć porozumienia, trzeba będzie zwrócić się **do sądu**. Porady prawne, ewentualne zastępstwo przed sądem zapewni Ci **adwokat**. Podstawowe informacje można również uzyskać w **poradni obywatelskiej** lub w **poradni Sdružení nájemníků ČR** [Stowarzyszenie Najemców Republiki Czeskiej] w poszczególnych regionach. Więcej informacji można znaleźć w ulotkach [Právní pomoc](#) [Pomoc prawna] i [Občanské poradny](#) [Poradnie obywatelskie].