



TWOJA PRZYSZŁOŚĆ
FUNDACJA WSPARCIA SPOŁECZNEGO

TWOJE PRAWO W PIGUŁCE

Poradnik 5 z 10 • Mieszkanie i najem



Wynajmujesz mieszkanie?

Poznaj swoje prawa i obowiązki



**KOMITET
DO SPRAW
POŻYTKU
PUBLICZNEGO**



Sfinansowano ze środków Narodowego Instytutu Wolności –
Centrum Rozwoju Społeczeństwa Obywatelskiego
w ramach Rządowego Programu Wspierania Rozwoju
Organizacji Poradniczych na lata 2022-2033



O PROJEKCIE

Ten poradnik powstał w ramach kampanii „**Twoje Prawo w Pigułce**”. Projekt realizuje Fundacja Wsparcia Społecznego Twoja Przyszłość. Pomagamy mieszkańcom Warszawy udzielając porad prawnych, obywatelskich, psychologicznych i zawodowych.

Projekt sfinansowano ze środków Narodowego Instytutu Wolności – Centrum Rozwoju Społeczeństwa Obywatelskiego w ramach Rządowego Programu Wspierania Rozwoju Organizacji Poradniczych na lata 2022-2033.

Miejsce realizacji projektu

Fundacja Wsparcia Społecznego Twoja Przyszłość

ul. Wysockiego 4, Warszawa (Targówek)

tel. **+48 604 061 042**

strona internetowa: **twoja-przyszlosc.pl**

e-mail: **biuro.twoja-przyszlosc@op.pl**

Aktualna wersja poradnika



**Zeskanuj kod QR
i pobierz plik ze strony**



Wersja drukowana: stan prawny na dzień: 9 października 2026 r.
Poradnik ma charakter informacyjny i nie zastępuje indywidualnej porady prawnej.

Poznaj swoje prawa

Materiały edukacyjne „Prawo w Pigułce” są zbiorem podstawowych informacji dla każdej osoby, która chce lepiej poznać swoje prawa i wiedzieć, jak korzystać z nich w codziennym życiu. W ramach 10-ciu poradników tematycznych, znajdziesz w nich praktyczne informacje prawne przedstawione w prosty i zrozumiały sposób.

Prawo dotyczy wielu codziennych spraw — od mieszkania i pracy, przez sprawy rodzinne, po dziedziczenie i prawa konsumenta. Dlatego warto wiedzieć, na co zwrócić uwagę, jakie masz możliwości i gdzie szukać rzetelnych informacji.

**Zapraszamy do zapoznania
się z poradnikiem**

Zagadnienia poradnika

Forma umowy, str. 5

Czy najem mieszkania musi być na piśmie?

Kaucja mieszkaniowa, str. 6

Ile może wynosić i kiedy powinna zostać zwrócona?

Podział obowiązków, str. 7

Kto płaci za ciekący kran, a kto za wymianę drzwi?

Najem okazjonalny, str. 8

Czym różni się od standardowej umowy?

Podwyżka czynszu, str. 9

Czy właściciel może podnieść opłaty z dnia na dzień?

Wypowiedzenie umowy, str. 10

W jakich sytuacjach właściciel może nakazać wyprowadzkę?

Zaległości w czynszu, str. 11

Jaka procedura obowiązuje przy długach?

Najem socjalny, str. 12

Komu sąd nie może odmówić lokalu zastępczego?

Okres zimowy, str. 13

Kiedy obowiązuje bezwzględny zakaz eksmisji?

Brak ochrony, str. 13

Kogo nie chronią standardowe przepisy?

Punkty wsparcia, str. 14

Sprawdź, gdzie możesz uzyskać pomoc

Umowa i pieniądze

Czy umowa najmu musi być na piśmie?

Podstawa prawna: art. 660 Kodeksu cywilnego

W świetle prawa umowę najmu można zawrzeć nawet w formie ustnej, jednak jest to rozwiązanie niosące za sobą ogromne ryzykoprawne.

Zasada pisemności

Zgodnie z Kodeksem cywilnym umowa najmu nieruchomości **na czas dłuższy niż rok powinna być zawarta na piśmie.**

Skutki braku dokumentu

Niezachowanie formy pisemnej przy umowie powyżej roku skutkuje tym, że w świetle prawa traktuje się ją jako umowę zawartą na czas nieoznaczony (co drastycznie zmienia i wydłuża zasady jej wypowiedzania).

Bezpieczeństwo dowodowe

Dokument na piśmie to jedyny pewny dowód w sądzie na to, ile wynosi czynsz i jakie zasady ustalono.

Słownik pojęć

- **Najem** – umowa, na podstawie której wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

- **Wynajmujący (właściciel)** - osoba, która oddaje mieszkanie w najem. Najczęściej jest to właściciel lokalu.
- **Najemca (lokator)** – osoba, która korzysta z mieszkania na podstawie umowy najmu i ma obowiązek przestrzegać jej warunków, w tym terminowo płacić czynsz.

Kaucja mieszkaniowa

Podstawa prawna: art. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów

Kaucja to finansowe zabezpieczenie dla właściciela. Prawo ściśle reguluje to, ile może wynosić i kiedy trzeba ją oddać.

Wysokość kaucji

Przy standardowej umowie kaucja nie może przekroczyć 12-krotności miesięcznego czynszu.

Zwrot kaucji

Właściciel ma bezwzględny obowiązek zwrócić kaucję w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez najemcę.

Potrącenie z kaucji

Z kwoty kaucji można potrącić równowartość zaległego czynszu lub koszty napraw zniszczeń.



Zapamiętaj!

Kaucji nie można zatrzymać za normalne, codzienne zużycie mieszkania.

Kto płaci za naprawy?

Podstawa prawna: art. 6a i 6b ustawy o ochronie praw lokatorów

Ustawa o ochronie praw lokatorów precyzyjnie dzieli obowiązki naprawcze między obie strony umowy.

Za co płaci właściciel (wynajmujący)?

Właściciel musi pokrywać koszty poważnych napraw i wymiany głównych elementów wyposażenia lokalu.

To on płaci między innymi za:

- wymianę zniszczonych drzwi,
- nowe okna,
- wymianę niesprawnego pieca,
- inne poważne naprawy.

Za co płaci lokator (najemca)?

Obowiązkiem najemcy są drobne, bieżące naprawy wynikające z codziennego użytkowania.

Należy do nich między innymi:

- naprawę ciekącego kranu,
- udrożnienie rur,
- malowanie ścian,
- wymianę żarówek.

Najem okazjonalny

Podstawa prawna: art. 19a ustawy o ochronie praw lokatorów

Na rynku coraz częściej można spotkać umowy najmu okazjonalnego. Czym różni się od standardowej formy?

Główna różnica

Główną różnicą jest wymóg wizyty u notariusza. Najemca musi złożyć notarialne oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji (czyli zobowiązuje się do szybkiej wyprowadzki po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy).



Obowiązek najemcy

Wskazanie lokalu zastępczego: Najemca musi udowodnić (często oświadczeniem od rodziców lub znajomych), że w razie problemów i konieczności wyprowadzki ma inny adres, pod który może się przenieść. Ta forma umowy wyłącza wiele standardowych okresów ochronnych przed eksmisją.

Czy właściciel może podnieść czynsz z dnia na dzień?

Podstawa prawna: art. 8a ustawy o ochronie praw lokatorów

Prawo silnie chroni lokatorów przed nagłymi i niespodziewanymi zmianami opłat za mieszkanie. Podniesienie czynszu z dnia na dzień jest z mocy prawa nieważne.

Trzy miesiące wyprzedzenia

Właściciel, który chce podnieść czynsz, musi to zrobić z minimum 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia starej stawki (podwyżkę wnosi się na koniec miesiąca kalendarzowego).

Forma pisemna

Oświadczenie o podwyżce musi zostać złożone na piśmie pod rygorem nieważności. SMS lub telefon w tej sprawie nie wywołuje żadnych skutków prawnych.

Limit czasowy

Podwyżki czynszu nie mogą być wprowadzane częściej niż co 6 miesięcy.

Gdy pojawia się problem

Wypowiedzenie umowy

Podstawa prawna: art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów

Wypowiedzenie umowy najmu przez właściciela jest ściśle uregulowane przez prawo. Nie można nakazać wyprowadzki z dnia na dzień.

Kiedy jest możliwe wypowiedzenie umowy najmu?

Wysciciel mieszkania ma możliwość wypowiedzenia umowy w określonych sytuacjach.

Należy do nich między innymi:

- używa mieszkania sprzecznie z umową, niszczy je lub w sposób rażący zakłóca spokój sąsiadów,
- zalega z zapłatą czynszu za odpowiednio długi czas,
- podnajmuje mieszkanie komuś innemu bez pisemnej zgody właściciela.



Zapamiętaj!

Wypowiedzenie pod rygorem nieważności musi mieć formę pisemną oraz wskazywać konkretną przyczynę.

Zaległości w czynszu

Podstawa prawna: art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów

Nawet jeśli lokator przestaje płacić, prawo wymaga odwłaściciela zachowania określonych kroków. Eksmisja nienastępuje automatycznie.

Jaka jest procedura?

Wyściciel mieszkania oraz lokator podlegają określonym regulacjom prawnym.

Należą do nich między innymi:

- lokator musi być w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za co najmniej 3 pełne okresy płatności,
- właściciel musi najpierw wysłać do najemcy pisemne wezwanie do zapłaty, dając mu dodatkowy, miesięczny termin na uregulowanie całego zadłużenia. Dopiero brak spłaty po tym czasie pozwala na legalne wypowiedzenie umowy..

Słownik pojęć

- **Wezwanie do zapłaty** - pismo wzywające dłużnika do uregulowania zaległych należności w określonym terminie
- **Ustawa o ochronie praw lokatorów** - Akt prawny regulujący m.in. wybrane prawa i obowiązki lokatorów i właścicieli, zasady wypowiedzania stosunku prawnego uprawniającego do używania lokalu oraz zagadnienia związane z eksmisją

Ochrona absolutna, czyli prawo do najmu socjalnego

Podstawa prawna: art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów

Jeśli sprawa trafi do sądu i zapadnie wyrok nakazujący opuszczenie mieszkania, sąd weryfikuje, czy lokatorowi przysługuje prawo do najmu socjalnego lokalu (wtedy to gmina musi zapewnić inne lokum).

Kogo chroni prawo?

Sąd nie może odmówić prawa do najmu socjalnego między innymi:

- kobietom w ciąży,
- małoletnim,
- osobom niepełnosprawnym,
- osobom obłożnie chorym,
- emerytom i rencistom spełniającym kryteria pomocy społecznej.

Trzy miesiące wyprzedzenia

Wyjątkiem jest sytuacja, w której osoby te posiadają inne mieszkanie, do którego mogą się przenieść, lub gdy utraciły prawo do lokalu z powodu rażącego wykroczenia przeciwko porządkowi domowemu.

Okres zimowy i zakaz eksmisji

Podstawa prawna: art. 16 ustawy o ochronie praw lokatorów

Polskie prawo chroni godność człowieka poprzez zabezpieczenie przed utratą dachu nad głową w najchłodniejszych miesiącach.

Brak ochrony

Silna ochrona praw lokatorów (w tym prawo do lokalu z gminy i zakaz eksmisji zimą) ma swoje granice.

Kogo nie chronią przepisy?

Przepisy te nie mają zastosowania wobec osób, które:

- znęcają się nad rodziną lub rażąco zakłócają porządek domowy (utrudniając życie sąsiadom),
- wynajmowały mieszkanie na podstawie umowy najmu okazjonalnego (gdzie u notariusza zrzekły się części praw doochrony),
- zajęły lokal nielegalnie, czyli tzw. „dzikich lokatorów”, którzy wprowadzili się bez żadnej umowy i zgody właściciela.



Zapamiętaj!

Od 1 listopada do 31 marca - w tym okresie nie wykonuje się wyroków orzekających eksmisję, jeśli lokatorowi nie wskazano lokalu, do którego ma nastąpić przekwaterowanie.

Punkty wsparcia



Urząd Dzielnicy – Wydział Zasobów Lokalowych

Gdzie się zgłosić?

Zgłoś się do Wydziału Zasobów Lokalowych Urzędu
Dzielnicy właściwej dla sprawy, np. Targówek

Informacje na stronie Urzędu Miasta Warszawy:
Urząd miasta Warszawy



Nieodpłatna pomoc prawna m.st. Warszawy

Zapisy

tel. **19115**

Informacje - Miejskie Centrum Kontaktu
Warszawa 19115



Nasz punkt konsultacyjny

Fundacja Wsparcia Społecznego Twoja Przyszłość

ul. Wysockiego 4, Warszawa (Targówek)

tel. **+48 604 061 042**

strona internetowa: **twoja-przyszlosc.pl**

e-mail: **biuro.twoja-przyszlosc@op.pl**

Masz wątpliwości?

Umów się na bezpłatną konsultację

Pozostałe wydania

W ramach projektu “Twoje Prawo w pigułce” ukazało się 10 numerów - zapoznaj się z ich treścią.

- 1. Rozwód i alimenty – od czego zacząć?**
- 2. Dziedziczenie bez długów**
- 3. Prawa pracownika i rodzica**
- 4. Upadłość konsumencka – nowa szansa**
- 5. Mieszkanie i najem**
- 6. Świadczenia dla rodziny**
- 7. Bezpieczny Senior w sieci i w domu**
- 8. Mediacje – jak się porozumieć bez sądu?**
- 9. Przemoc domowa - aspekty prawne**
- 10. Dostępność plus**

Projekt sfinansowano ze środków Narodowego Instytutu Wolności – Centrum Rozwoju Społeczeństwa Obywatelskiego w ramach Rządowego Programu Wspierania Rozwoju Organizacji Poradniczych na lata 2022-2033.



Fundacja Wsparcia Społecznego Twoja Przyszłość

ul. Wysockiego 4, Warszawa, Targówek

tel. +48 604 061 042

Strona internetowa

twoja-przyszlosc.pl



Facebook

[Fundacja Twoja Przyszłość](https://www.facebook.com/fundacja.twoja.przyszlosc)

