

## ДОГОВІР ОРЕНДИ UMOWA NAJMU

укладений zawarta dnia

[\_\_\_\_\_]

(день.місяць.рік) (dzień.miesiąc.rok)

у w

[\_\_\_\_\_]

(місцевість) (miejsowość)

між pomiędzy

[\_\_\_\_\_]

(дані Орендодавця) (oznaczenie Wynajmującego)

[\_\_\_\_\_]

(PESEL / REGON) (PESEL / REGON)

[\_\_\_\_\_]

адреса для листування adres do korespondencji  
надалі іменується – **Орендодавець**, zwanym dalej **Wynajmującym**,  
та a

[\_\_\_\_\_]

(ім'я та прізвище Орендаря), (imię i nazwisko Najemcy),

[\_\_\_\_\_]

(номер документа, що посвідчує особу, наприклад, номер паспорта / віза / посвідка на проживання / ідентифікатор рішення про надання міжнародного захисту, можливо, дата і місце народження, імена та прізвища батьків) надалі іменується – **Орендар**.

(numer dokumentu identyfikującego, np. numer paszportu / wiza / dokument pobytowy / identyfikator decyzji w sprawie udzielenia ochrony międzynarodowej, ewentualnie data i miejsce urodzenia, imiona i nazwiska rodziców) zwanym dalej **Najemcą**.

### ПРЕАМБУЛА

Цей Договір укладається у зв'язку з агресією Росії проти України. Його мета – забезпечити умови проживання для громадян України, які шукають безпечного притулку на території Республіки Польща. Сторони зобов'язуються враховувати вказані вище обставини як першочергові при інтерпретації положень цього Договору.

Орендодавець повідомляє Орендареві, що громадяни України можуть отримати безоплатну правову допомогу в установах, вказаних у переліку за адресами:

<https://www.adwokatura.pl/z-zycia-nra/adwokatura-organizuje-pomoc-prawna-dla-obywateli-ukrainy-ofiar-konfliktu-wojennego/>

та

<https://www.gov.pl/web/udsc/lista-organizacji-pozarządowych>

### PREAMBUŁA

Niniejsza Umowa zostaje zawarta w związku z rosyjską agresją na Ukrainę. Jej celem jest zapewnienie warunków mieszkaniowych obywatelom Ukrainy, którzy na terenie Rzeczypospolitej Polskiej szukają bezpiecznego schronienia. Strony zobowiązują się brać powyższą okoliczność za naczelną przy interpretacji postanowień niniejszej Umowy.

Wynajmujący informuje Najemcę, że możliwe jest uzyskanie przez obywateli Ukrainy bezpłatnej pomocy prawnej od instytucji znajdujących się na listach pod adresami:

<https://www.adwokatura.pl/z-zycia-nra/adwokatura-organizuje-pomoc-prawna-dla-obywateli-ukrainy-ofiar-konfliktu-wojennego/>

oraz

<https://www.gov.pl/web/udsc/lista-organizacji-pozarządowych>

## § 1

Орендодавець засвідчує, що він є власником / має право на корпоративну власність / має право оренди з правом суборенди (**зайве закреслити**)

житлового приміщення, розташованого в

[\_\_\_\_\_]

(місцевість) (miejsowość)

вул. przy ul.

[\_\_\_\_\_]

(назва вулиці, номер будинку, номерквартири), (nazwa i numer ulicy, numer lokalu),  
для якого dla którego

[\_\_\_\_\_]

**[Районний суд, який веде будинкову книгу]** веде будинкову книгу за номером

## § 1

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem / że przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo / przysługuje mu prawo najmu z prawem podnajmu (**niewłaściwe skreślić**)

lokalu mieszkalnego położonego w

**[Sąd rejonowy prowadzący księgę wieczystą]** prowadzi księgę wieczystą o numerze

[\_\_\_\_\_]

**[Номер будинкової книги]**(заповнити за можливістю, якщо будинкова книга ведеться та її дані відомі Орендодавцю)

(надалі іменується – „Приміщення”).

**[Numer księgi wieczystej]**(uzupełnić opcjonalnie, jeśli księga wieczysta jest prowadzona i znana Wynajmującemu)

(zwanego dalej „Lokalem”).

## § 2

1. Орендодавець здає в оренду і передає Орендареві у користування Приміщення з оснащенням, вказаним у «Переліку оснащення приміщення», що є Додатком 1 до цього Договору.
2. Перелік, поданий у Додатку 1, складений у формі акту прийому-передачі, про який йдеться у статті 6с Закону від 21 червня 2001 року «Про захист прав мешканців, житлових фондів гміни та внесення змін до Цивільного кодексу» (цілісний текст: Законодавчий вісник 2022 року, пол. 172, надалі іменується як: «Закон»), слугуватиме основою для розрахунку Сторін при поверненні Приміщення.

## § 3

1. Договір укладається на невизначений термін.
2. Орендар має право припинити дію цього Договору, повідомивши не менше ніж за місяць до припинення дії Договору.
3. Припинення дії Договору Орендарем необхідно оформити у письмовій формі.
4. Орендодавець має право припинити дію Договору лише у випадках та у строки, передбачені Законом.
5. У випадку припинення дії Договору Орендодавцем, Орендодавець за зверненням Орендаря, поданим у період повідомлення про припинення дії, докладе зусиль, для забезпечення Орендареві допомоги у пошуці альтернативного приміщення для задоволення його житлових потреб.

## § 2

1. Wynajmujący wynajmuje i oddaje Najemcy do użytkowania Lokal wraz z wyposażeniem ujętym na liście wyposażenia lokalu, która stanowi załącznik 1 do niniejszej Umowy.
2. Lista z załącznika 1 ma charakter protokołu, o którym mowa w art. 6c ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2022 r. poz. 172, dalej jako: „Ustawa”) i będzie stanowić podstawę rozrachunku Stron przy zwrocie Lokalu.

## § 3

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony.
2. Najemca ma prawo wypowiedzenia niniejszej Umowy z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wypowiedzenie Umowy przez Najemcę powinno być dokonane w formie dokumentowej.
4. Wynajmujący ma prawo wypowiedzenia Umowy wyłącznie w przypadkach i w terminach przewidzianych Ustawą.
5. W razie wypowiedzenia Umowy przez Wynajmującego, Wynajmujący na wniosek Najemcy zgłoszony w okresie wypowiedzenia podejmie starania by udzielić Najemcy pomocy w odnalezieniu alternatywnego lokalu celem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

**§ 4**

1. Орендар зобов'язується сплачувати Орендодавцеві орендну плату у розмірі

[\_\_\_\_\_ ] PLN

(словами: (słownie:

[\_\_\_\_\_ ]

злотих) щомісяця до злотych) miesięcznie płatnego do

[\_\_\_\_\_ ]

числа місяця, за який сплачується орендна плата.

**§ 4**

1. Najemca zobowiązuje się do zapłaty Wynajmującemu czynszu najmu w wysokości

2. Крім орендної плати Орендар сплачує Орендодавцеві наступні незалежні від Орендодавця платежі (**потрібно вказати за домовленістю сторін**; тут необхідно перелічити ті комунальні послуги / інші послуги, які постачатимуться у приміщення на підставі договору, укладеного між Орендодавцем та постачальником комунальних послуг / інших послуг, і викреслити ті послуги, які постачатимуться у приміщення на підставі договору, укладеного Орендарем безпосередньо з постачальником комунальних послуг / інших послуг):

- за газ, / za gaz,
- за електроенергію, / za energię elektryczną,
- за воду, / za wodę,
- за Інтернет, / za internet,
- за телефон, / za telefon,
- за телебачення, / za telewizję,
- за вивезення побутових відходів, / za odbiór odpadów komunalnych,
- за / za [\_\_\_\_\_ ].

2. Poza czynszem Wynajmujący pobiera od Najemcy następujące opłaty niezależne od Wynajmującego (**należy zaznaczyć według uzgodnienia stron**; należy tu wymienić te media/usługi, które będą dostarczane do lokalu na podstawie umowy zawartej przez Wynajmującego z dostawcą mediów / usług i skreślić te, które będą dostarczane do lokalu na podstawie umowy zawartej przez Najemcę bezpośrednio z dostawcą mediów/usług):

3. Незалежні від Орендодавця платежі оплачуються Орендарем, у спосіб визначений пунктом 5, на підставі відомостей зазначених у квитанціях чи інших документах, які підтверджують розмір платежів, що потребують оплати, до

[\_\_\_\_\_ ]

числа наступного місяця за попередній місяць, за який внесена оплата.

3. Opłaty niezależne od Wynajmującego pokrywa Najemca z dołu, w sposób określony w ust. 5, na podstawie zestawienia wraz z dowodami na wysokość opłat oraz ich pokrycie przez Wynajmującego, do

dnia kolejnego miesiąca po miesiącu, którego dotyczą opłaty.

4. Якщо за платежами, зазначеними у пункті 2, виникла будь-яка передплата, Орендодавець поверне надлишок Орендареві упродовж 14 днів.

4. Gdyby z tytułu opłat, o których mowa w ust. 2, powstała jakakolwiek nadpłata, Wynajmujący zwróci ją Najemcy w terminie 14 dni.

5. Орендна плата і платежі, вказані у пункті 2, оплачуються у готівковій формі безпосередньо Орендодавцеві або шляхом переказу на банківський рахунок Орендодавця за номером

[\_\_\_\_\_ ]

у банку w banku

[\_\_\_\_\_ ]

У випадку, якщо оплата здійснюється готівкою, Орендодавець надає квитанцію, яка підтверджує отримання сплаченої суми.

### § 5

Орендар зобов'язується використовувати Приміщення виключно для житлових потреб і засвідчує, що разом з ним проживатимуть такі особи:

1. [\_\_\_\_\_]
2. [\_\_\_\_\_]
3. [\_\_\_\_\_]
4. [\_\_\_\_\_]
5. [\_\_\_\_\_].

### § 6

Орендар засвідчує, що йому передано Приміщення. Орендар повідомляє про відсутність застережень щодо технічного стану Приміщення.

### § 7

1. У питаннях, які не врегульовані цим Договором, зокрема, щодо прав та обов'язків Орендодавця та Орендаря, передбачених цим Договором, включаючи правила проведення ремонтних робіт, технічного обслуговування та удосконалення Приміщення, а також підвищення орендної плати та платежів, незалежних від волі власника, застосовуються положення розділів 1-2 Закону та положення Закону від 23 квітня 1964 року – «Цивільний кодекс» (цілісний текст: Законодавчий вісник 2020 року, пол. 1740 зі змінами).
2. Витяг із положень Закону сукупно з його перекладом українською мовою подається у Додатку № 2 до Договору.

### § 8

Орендар не може передавати Приміщення, повністю або частково, третій особі для безкоштовного використання на будь-яких підставах або в суборенду без письмової згоди Орендодавця.

### § 9

Внесення змін до цього Договору здійснюється лише у письмовій формі, інакше вони не матимуть юридичної сили.

### § 10

1. Адреса для листування Орендодавця – вказана серед даних Сторін.
2. Адреса для листування Орендаря – адреса Приміщення, зазначена у § 1.

W razie zapłaty gotówką Wynajmujący pokwituje przyjęcie danej kwoty.

### § 5

Najemca zobowiązuje się do wykorzystywania Lokalu wyłącznie na cele mieszkaniowe oraz oświadcza, że razem z nim zamieszkiwać będą następujące osoby:

### § 6

Najemca oświadcza, że wydano mu Lokal. Najemca nie zgłasza zastrzeżeń do stanu technicznego Lokalu.

### § 7

1. Do spraw nieuregulowanych w niniejszej Umowie, w szczególności w zakresie praw i obowiązków Wynajmującego i Najemcy z tytułu niniejszej Umowy, w tym zasad dokonywania napraw, konserwacji i ulepszeń Lokalu oraz podwyższania wysokości czynszu i opłat niezależnych od właściciela, mają zastosowanie postanowienia rozdziałów 1-2 Ustawy oraz przepisy ustawy z 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, tekst jedn.: Dz. U. z 2020 r., poz. 1740 ze zm.).
2. Wyciąg z przepisów Ustawy wraz z tłumaczeniem na język ukraiński stanowi załącznik nr 2 do Umowy.

### § 8

Najemca nie może oddać Lokalu w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania na jakiegokolwiek podstawie albo w podnajem bez pisemnej zgody Wynajmującego.

### § 9

Zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

### § 10

1. Adresem korespondencyjnym Wynajmującego jest adres wskazany w oznaczeniu Stron.
2. Adresem korespondencyjnym Najemcy jest adres Lokalu określony w § 1.

3. Сторони надають наступний номер телефону або адресу електронної пошти для подальшої комунікації:

а. Орендодавець:

[\_\_\_\_\_]

б. Орендар:

[\_\_\_\_\_]

### § 11

Цей Договір укладено двома мовами – польською та українською. У випадку виникнення будь-яких розбіжностей між цими двома версіями, пріоритет матиме версія, викладена польською мовою.

### § 12

Договір укладено у чотирьох ідентичних примірниках, по два примірники для кожної сторони.

3. Strony podają następujący nr telefonu lub adres e-mail do bieżącego kontaktu:

а. Wynajmujący:

б. Najemca:

### § 11

Niniejsza Umowa została sporządzona w dwóch językach, po polsku i po ukraińsku. W razie jakichkolwiek różnic pomiędzy tymi dwiema wersjami, pierwszeństwo ma wersja w języku polskim.

### § 12

Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa dla każdej ze stron.

[підпис Орендаря]

[podpis Najemcy]

[підпис Орендодавця]

[podpis Wynajmującego]

### Перелік додатків

Додаток 1 – Перелік та опис оснащення Приміщення.

Додаток 2 – Витяг з положень Закону від 21 червня 2001 року «Про захист прав мешканців, житлових фондів гміни та внесення змін до Цивільного кодексу»(Законодавчий вісник 2022 року, пол. 172) з перекладом українською мовою.

### Застереження

Цей взірць надається безоплатно. Він підготовлений лише з інформаційно-просвітницькою метою. Жодна інформація, що міститься у цьому документі, не є юридичною порадою. Рекомендується звернутися до адвоката або юридичного консультанта, щоб отримати юридичну раду перед укладенням договору або отримати детальнішу інформацію щодо відносин оренди; орієнтовний перелік місць, в яких можна отримати безкоштовну юридичну консультацію, подано у преамбулі документа.

### Lista załączników

Załącznik 1 – Lista i opis wyposażenia Lokalu.

Załącznik 2 – Wyciąg z przepisów ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172) wraz z tłumaczeniem na język ukraiński.

### Zastrzeżenie

Niniejszy wzór dostępny jest nieodpłatnie. Został przygotowany jedynie w celu informacyjno-edukacyjnym. Żadna z informacji znajdujących się w tym dokumencie nie stanowi porady prawnej. Rekomenduje się kontakt z adwokatem lub radcą prawnym celem zasięgnięcia porady prawnej przed zawarciem umowy lub bardziej szczegółowych informacji na temat stosunku najmu; lista przykładowych miejsc, gdzie możliwe jest uzyskanie nieodpłatnej porady prawnej przedstawiona jest w preambule dokumentu.

**ПЕРЕЛІК ТА ОПИС ОСНАЩЕННЯ ПРИМІЩЕННЯ/ LISTA I OPIS WYPOSAŻENIA LOKALU**

Предмет Przedmiot	Опис Opis
<b>[Підписи Сторін / Podpisy stron]</b>	

## ЗАКОН

від 21 червня 2001 р.

*про захист прав мешканців, житлових фондів гміни та внесення змін до Цивільного кодексу*

### Розділ 1

#### Загальні положення

#### Стаття 1. [Предмет регулювання цього Закону]

Закон регулює принципи та форми захисту прав мешканців та принципи управління житловими фондами гміни.

[...].

#### Стаття 2. [Визначення понять]

1. коли в Законі згадується:

- 1) мешканець - слід розуміти як орендаря приміщення або особу, котра користується приміщенням з інших правових підстав, ніж право власності;
- 2) власник - слід розуміти як орендодавця або іншу особу, з яким орендар має правовідносини, що дають йому право користування приміщенням;
- 3) співмешканець - слід розуміти як мешканця, який має право користування приміщенням разом з іншим мешканцем;
- 4) приміщення - слід розуміти як приміщення, що використовується для задоволення житлових потреб, а також приміщення, яке є студією, що використовується творцем для здійснення діяльності у сфері культури і мистецтва; не є приміщенням, у розумінні Закону, приміщення, призначене для короткочасного перебування осіб, зокрема розташоване в будинках пансіонів, гуртожитків, пансіонатів, готелів, будинках відпочинку чи інших будівлях, що використовуються з метою туризму чи відпочинку;

[...]

8) незалежні від власника платежі - слід розуміти як платежі за постачання електроенергії, газу, води в приміщення та збір стічних вод, відходів і рідких відходів;

8а) витрати на утримання приміщення - слід розуміти як витрати, визначені пропорційно корисній площі приміщення по відношенню до корисної площі всіх приміщень у будинку, що стягуються з власника, включаючи плату за безстрокове користування землею, податок на нерухоме майно та витрати на:

- а) утримання, підтримання належного технічного стану майна та проведених ремонтів,
- б) управління майном,
- в) утримання кімнат загального користування, ліфта, колективної антени, домофону та зелених насаджень,

## USTAWA

z dnia 21 czerwca 2001 r.

*o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*

### Rozdział 1

#### Przepisy ogólne

#### Art. 1. [Zakres przedmiotowy ustawy]

Ustawa reguluje zasady i formy ochrony praw lokatorów oraz zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

[...].

#### Art. 2. [Definicje ustawowe]

1. Ilekroć w ustawie jest mowa o:

- 1) lokatorze - należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności;
- 2) właścicielu - należy przez to rozumieć wynajmującego lub inną osobę, z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu;
- 3) współlokatorze - należy przez to rozumieć lokatora, któremu przysługuje tytuł prawny do używania lokalu wspólnie z innym lokatorem;
- 4) lokalu - należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcom do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki; nie jest w rozumieniu ustawy lokalem pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujące się w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub w innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych;

[...]

8) opłatach niezależnych od właściciela - należy przez to rozumieć opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych;

8а) kosztach utrzymania lokalu - należy przez to rozumieć koszty, ustalone proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku, obciążające właściciela, obejmujące opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu, podatek od nieruchomości oraz koszty:

- a) konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości oraz przeprowadzonych remontów,
- b) zarządzania nieruchomością,
- c) utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, windy, anteny zbiorczej, domofonu oraz zieleni,
- d) ubezpieczenia nieruchomości,
- e) inne, o ile wynikają z umowy;

- г) страхування нерухомості,
- д) інше, якщо передбачено договором;

[...]

## **Розділ 2**

### **Права та обов'язки власників та мешканців**

#### **Стаття 5. [Правила укладання договорів користування приміщенням]**

1. Договір платного користування приміщенням може бути укладений на визначений або невизначений термін.

[...]

#### **Стаття 6. [Депозит для забезпечення заборгованості за оренду]**

1. Укладення договору оренди може залежати від внесення орендарем депозиту, що забезпечує покриття заборгованості за оренду приміщення, до котрої має право орендодавець в день звільнення приміщення. Депозит не може перевищувати дванадцятикратного розміру місячної орендної плати за приміщення, розрахованої за орендною ставкою, що діє на день укладення договору оренди.

2. Депозит не стягується, якщо договір:

- 1) поширюється на оренду приміщення на заміну або соціальну оренду приміщення;
- 2) укладено у зв'язку з обміном приміщення, а орендар отримав повернення депозиту без проведення його індексації.

3. Відшкодування індексованого депозиту здійснюється у розмірі, що дорівнює добутку місячної орендної плати, що діяла на день повернення депозиту, та кратній орендній платі, прийнятій при стягненні депозиту, але в розмірі не нижче стягненого депозиту.

4. Депозит повертається протягом місяця з дня звільнення приміщення або придбання його у власність орендарем після вирахування зобов'язань орендодавця за оренду приміщення.

#### **Стаття 6а. [Обов'язки орендодавця]**

1. Орендодавець зобов'язаний забезпечити ефективну роботу існуючих установок і пристроїв, пов'язаних з будівлею, що дають можливість орендарю використовувати воду, газоподібне та рідке паливо, тепло, електроенергію, пасажирські ліфти та інші установки та пристрої, що входять до складу обладнання приміщення та будівлі, зазначені в окремих нормативних актах.

2. У разі здачі в оренду приміщення, яке було звільнено поточним орендарем, орендодавець зобов'язаний замінити зношені елементи обладнання приміщення.

3. До обов'язків орендодавця належать, зокрема:

- 1) утримання в належному стані, порядку та чистоті приміщень та обладнання будівлі, що використовується для загального користування мешканцями, та прилеглої до нього території;
- 2) ремонт будівлі, її приміщень та обладнання, зазначених у пункті 1, та приведення пошкодженої будівлі до попереднього стану незалежно від причин, з врахуванням того, що

[...]

## **Rozdział 2**

### **Prawa i obowiązki właścicieli i lokatorów**

#### **Art. 5. [Zasady zawierania umów o używanie lokalu]**

1. Umowa o odpłatne używanie lokalu może być zawarta na czas oznaczony lub nieoznaczony.

[...]

#### **Art. 6. [Kaucja zabezpieczająca należności z tytułu najmu]**

1. Zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Kaucja nie może przekraczać dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.

2. Kaucji nie pobiera się, jeżeli umowa:

- 1) dotyczy najmu lokalu zamiennego lub najmu socjalnego lokalu;
- 2) jest zawierana w związku z zamianą lokalu, a najemca uzyskał zwrot kaucji bez dokonania jej waloryzacji.

3. Zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana.

4. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.

#### **Art. 6a. [Obowiązki wynajmującego]**

1. Wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i cieplej, energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określone odrębnymi przepisami.

2. W razie oddania w najem lokalu opróżnionego przez dotychczasowego najemcę, wynajmujący jest obowiązany wymienić zużyte elementy wyposażenia lokalu.

3. Do obowiązków wynajmującego należy w szczególności:

- 1) utrzymanie w należyłym stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia;
- 2) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń, o których mowa w pkt 1, oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że



на орендаря покладається обов'язок відшкодування збитків, завданих з його вини;

3) ремонт приміщень, ремонт або заміна установок та елементів технічного обладнання в межах, що не обтяжують орендаря, зокрема:

а) ремонт та заміна внутрішніх установок: води, газу та гарячої води - без додаткового приладдя та обладнання, а також ремонт та заміна внутрішньої каналізації, центрального опалення з обігрівачами, електроустановки, колективної антени - за винятком додаткового приладдя,

б) заміна опалювальних печей, віконної та дверної фурнітури, підлоги, підлогових настилів та покриттів, а також штукатурки.

### **Стаття 6б. [Обов'язки орендаря]**

1. Орендар зобов'язаний утримувати приміщення та кімнати, до котрих має право користування, у належному техніко-гігієнічному та санітарному стані, визначеному окремими нормативними актами, та дотримуватись житлового порядку. Орендар також зобов'язаний доглядати та захищати від пошкодження або руйнування частини будівлі, призначені для загального користування, такі як пасажирські ліфти, сходові клітки, коридори, приміщення для зберігання сміття, інші підсобні приміщення та прибудинкові території будівлі.

2. Орендар несе відповідальність за ремонт і технічне обслуговування:

1) підлоги, підлогових настилів та покриттів, керамічних, скляних та інші покриттів для стін;

2) вікон та дверей;

3) вбудованих меблів, включаючи їх заміну;

4) кухонних шаф, кухонь та проточних водонагрівачів (газові, електричні та вугільні), водонагрівачів, ванн, душових піддонів, унітазів, раковин та умивальників із сифонами, змішувачами та водопровідними та іншими санітарно-технічними приладами, якими обладнане приміщення, включаючи їх заміну;

5) додаткових приладів та захисту електроустановки, за винятком заміни кабелів та аксесуарів колективної антени;

6) вугільних та накопичувальних печей, включаючи заміну зношених елементів;

7) поверхового центрального опалення, а якщо воно встановлено не за рахунок орендодавця, також його заміну;

8) водовідвідних труб сантехнічних пристроїв аж до колективних стояків, у тому числі негайне усунення їх засмічення;

9) інших елементів обладнання приміщень і прилеглих кімнат:

а) фарбування або поклейка шпалер та усунення пошкоджень штукатурки на стінах і стелях,

б) фарбування дверей і вікон, вбудованих меблів, кухні, сантехніки та опалювальних приладів.

наймцем обтяжа обов'язок покриття strat powstałych z jego winy;

3) dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy, a zwłaszcza:

a) napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody - bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej - z wyjątkiem osprzętu,

b) wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.

### **Art. 6b. [Обов'язки наймця]**

1. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

2. Najmцем обтяжа naprawa i konserwacja:

1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;

2) okien i drzwi;

3) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;

4) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;

5) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;

6) pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów;

7) etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana;

8) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;

9) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:

a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,

b) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.

### **Стаття 6с. [Акт прийому-передачі приміщення]**

Перед передачею приміщення орендарю сторони оформляють акт прийому-передачі, в якому вказують технічний стан і ступінь зносу розташованих в ньому меблів і пристроїв. Акт прийому-передачі є підставою для розрахунків при поверненні приміщення.

### **Стаття 6д. [Покращення, виконані орендарем]**

Орендар може проводити поліпшення приміщення лише за згодою орендодавця та на підставі письмового договору, в якому вказується порядок розрахунків з цього приводу.

### **Стаття 6е. [Обов'язки та права сторін після закінчення дії договору оренди]**

1. Після закінчення дії договору оренди та звільнення приміщення орендар зобов'язаний оновити приміщення та здійснити необхідний ремонт, а також повернути орендодавцю еквівалент зношених елементів технічного обладнання, зазначених у п. 4 ч. 2 ст. 6б, які перебували в приміщенні на момент його видачі орендарю. Якщо орендар замінив певні елементи цього обладнання протягом строку оренди, він має право на відшкодування суми, що відповідає різниці їх вартості між станом на день прийняття приміщення та на день його звільнення. Суми до сплати розраховуються за цінами, що діяли в день розрахунку.

2. Орендодавець має право вимагати усунення внесених орендарем покращень при порушенні ст. 6д та відновлення попереднього стану, якщо це не впливає на конструкцію приміщення, або поліпшень, що підлягають збереженню, з поверненням їх вартості з урахуванням ступеня зношеності за станом на день звільнення приміщення.

### **Стаття 6ф. [Обсяг свободи сторін]**

У договорі оренди приміщень, що не входять до державного житлового фонду, сторони можуть встановлювати інші права та обов'язки, ніж ті, котрі перелічені у ст. 6а-6е.

### **Стаття 6г. [Листування між сторонами оренди]**

Протягом строку оренди сторони договору зобов'язані письмово повідомляти одна одну про будь-яку зміну адреси свого проживання або місцезнаходження. У разі невиконання цього зобов'язання кореспонденція, надіслана на останню адресу рекомендованим листом, з повідомленням про вручення та без витребування, вважається доставленою.

[...]

### **Стаття 8а. [Правила підвищення орендної плати (плати за користування приміщенням)]**

1. Власник може підвищити орендну плату чи інші платежі за користування приміщенням, повідомивши про зміну поточного розміру не пізніше кінця календарного місяця з урахуванням строків попередження.

2. Строк повідомлення про зміну розміру орендної плати або інших платежів за користування

### **Art. 6с. [Protokolarne wydanie lokalu]**

Przed wydaniem lokalu najemcy strony sporządzają protokół, w którym określają stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń. Protokół stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu.

### **Art. 6д. [Ulepszenia dokonywane przez najemcę]**

Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

### **Art. 6е. [Obowiązki i prawa stron po zakończeniu najmu]**

1. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw, a także zwrócić wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, wymienionych w art. 6b ust. 2 pkt 4, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go najemcy. Jeżeli najemca w okresie najmu dokonał wymiany niektórych elementów tego wyposażenia, przysługuje mu zwrot kwoty odpowiadającej różnicy ich wartości między stanem istniejącym w dniu objęcia lokalu oraz w dniu jego opróżnienia. Należne kwoty oblicza się według cen obowiązujących w dniu rozliczenia.

2. Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez najemcę z naruszeniem art. 6d i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji lokalu, albo ulepszenia zatrzymać za zwrotem ich wartości uwzględniającej stopień zużycia według stanu na dzień opróżnienia lokalu.

### **Art. 6ф. [Zakres swobody stron]**

W umowie najmu lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, strony mogą ustalić odmiennie prawa i obowiązki wymienione w art. 6а-6е.

### **Art. 6г. [Doręczenia między stronami umowy najmu]**

W okresie trwania najmu strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną.

[...]

### **Art. 8а. [Zasady podwyższania czynszu (opłat za korzystanie z lokalu)]**

1. Właściciel może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia.

приміщенням становить 3 місяці, якщо сторони не домовилися про довший термін у договорі.

3. Повідомлення про зміну розміру орендної плати або інших платежів за користування приміщенням має бути оформлено в письмовій формі, інакше воно не матиме юридичної сили.

4. Збільшення розміру орендної плати або інших платежів за користування приміщенням в наслідок чого вони на протязі року перевищать або опиняться на рівні вищому ніж 3% від вартості реконструкції приміщення, може мати місце в обґрунтованих випадках, зазначених у ч. 4а або в ч. 4е. На письмову вимогу мешканця власник протягом 14 днів з дня отримання цієї вимоги зобов'язаний повідомити у письмовій формі причину підвищення та його розрахунок, інакше воно не матиме юридичної сили.

4а. Якщо власник не отримує доходу від оренди чи інших платежів за користування приміщенням на рівні, що покриває витрати на утримання приміщення, а також забезпечення повернення капіталу та прибутку, за умови ч. 4с і 4д, підвищення для досягнення цього рівня вважається виправданим за умови, що воно знаходиться в межах, зазначених у ч. 4б.

4б. Підвищуючи орендну плату або інші платежі за користування приміщенням, орендодавець може встановити:

- 1) річний прибуток капіталу на рівні не вище:
  - а) 1,5% витрат, понесених власником на будівництво або придбання приміщення або
  - б) 10% витрат, які несе власник на постійне поліпшення існуючого приміщення, збільшуючи його цінність у користуванні

- до їх повного повернення;

- 2) справедливий прибуток.

4с. Власник, який надав приміщення в користування на підставі інших правовідносин, крім оренди, визначаючи складові витрат на утримання приміщення, застосовує положення, що регулюють ці правовідносини; власник не включає повернення капіталу або прибутку до плати за користування приміщенням.

4д. [...].

4е. Обґрунтованим вважається підвищення орендної плати або інших платежів за користування приміщенням у розмірі, що не перевищує в даному календарному році середньорічний індекс зростання цін на споживчі товари та послуги загалом у попередньому календарному році. Середньорічний індекс цін на споживчі товари та послуги загалом за попередній календарний рік оголошується у формі повідомлення Президента Центрального статистичного управління в Офіційному журналі Республіки Польща «Monitor Polski».

5. Протягом 2 місяців з дня повідомлення про зміну, зазначеного у ч. 1, мешканець може:

- 1) письмово відмовити у підвищенні з наступним припинення правовідносин, на підставі яких мешканець користується приміщенням, після

2. Термін wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące, chyba że strony w umowie ustalą termin dłuższy.

3. Wypowiedzenie wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie.

4. Podwyżka w wyniku której wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu może nastąpić w uzasadnionych przypadkach, o których mowa w ust. 4a albo w ust. 4e. Na pisemne żądanie lokatora właściciel, w terminie 14 dni od dnia otrzymania tego żądania, pod rygorem nieważności podwyżki, przedstawi na piśmie przyczynę podwyżki i jej kalkulację.

4a. Jeżeli właściciel nie uzyskuje przychodów z czynszu albo innych opłat za używanie lokalu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokalu, jak również zapewniającym zwrot kapitału i zysk, z zastrzeżeniem ust. 4c i 4d, podwyżkę pozwalającą na osiągnięcie tego poziomu uważa się za uzasadnioną, o ile mieści się w granicach określonych w ust. 4b.

4b. Podwyższając czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, właściciel może ustalić:

1) zwrot kapitału w skali roku na poziomie nie wyższym niż:

- a) 1,5% nakładów poniesionych przez właściciela na budowę albo zakup lokalu lub
- b) 10% nakładów poniesionych przez właściciela na trwałe ulepszenie istniejącego lokalu zwiększające jego wartość użytkową

- aż do ich pełnego zwrotu;

2) godziwy zysk.

4c. Właściciel, który oddał lokal do używania na podstawie stosunku prawnego innego niż najem, ustalając składniki kosztów utrzymania lokalu, stosuje przepisy regulujące ten stosunek prawny; do opłat za używanie lokalu właściciel nie zalicza zwrotu kapitału ani zysku.

4d. [...].

4e. Podwyżkę czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w wysokości nieprzekraczającej w danym roku kalendarzowym średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym uważa się za uzasadnioną. Średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym jest ogłaszany, w formie komunikatu, przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski".

5. W ciągu 2 miesięcy od dnia wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 1, lokator może:

1) odmówić na piśmie przyjęcia podwyżki ze skutkiem rozwiązania stosunku prawnego, na podstawie którego lokator zajmuje lokal, z upływem okresu wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 2, albo

2) zakwestionować podwyżkę, o której mowa w ust. 4, wnosząc do sądu pozew o ustalenie, na podstawie przepisów ust. 4a-4e, że podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna, lecz w innej

закінчення строку повідомлення, зазначеного в ч. 2, або

2) оскаржити підвищення, зазначене в ч. 4, шляхом звернення до суду з позовом щодо визначення відповідно до положень ч. 4а-4е, що підвищення є невинуватим або винуватим, але в іншому розмірі; підтвердження правомірності підвищення покладається на власника.

6. (скасовано).

6а. У випадку:

1) зазначеному у п. 1 ч. 5 мешканець зобов'язаний сплачувати орендну плату або інші платежі за користування приміщенням у поточному розмірі до дати припинення правовідносин, на підставі яких мешканець займає приміщення;

2) зазначеному у п. 2 ч. 5 мешканець зобов'язаний сплачувати орендну плату чи інші платежі за користування приміщенням у поточному розмірі до дня набрання законної сили вироком суду, яким завершується провадження у справі, з урахуванням ч. 6б;

3) коли мешканець не реалізує належне йому право на підставі ч. 5, то зі спливом строку повідомлення він зобов'язаний сплачувати орендну плату чи інші збори за користування приміщенням у розмірі, що впливає з повідомлення.

6б. Якщо суд визнає підвищення розміру орендної плати або інших платежів за користування приміщенням обґрунтованим, принаймні на суму, відмінну від тієї, що впливає з повідомлення про зміну, орендар зобов'язаний сплатити суму, що відповідає різниці між збільшеною орендною платою та поточною орендною платою чи іншими платежами за користування приміщенням за період від повідомлення про зміну.

7. (скасовано).

8. Положення ч. 1-6б не поширюються на підвищення плати, які не залежать від власника.

### **Стаття 9. [Частота підвищення, правила сплати інших платежів, крім орендної плати]**

1. (втратила чинність).

1а. (втратила чинність).

1б. Підвищення орендної плати або інших платежів за користування приміщенням, за винятком незалежних від волі власника причин, може здійснюватися не частіше ніж кожні 6 місяців. Термін починається з дати, коли підвищення набуло чинності.

2. У разі незалежного від волі власника підвищення плати власник зобов'язаний надати орендарю письмову заяву про сплату платежів із зазначенням причини їх підвищення. Орендар зобов'язаний сплачувати підвищену плату тільки в розмірі, необхідному власнику для покриття витрат на доставку до приміщення, що використовується орендарем, поставок, зазначених у п. 8 ч. 1 ст. 2.

3. (втратила чинність).

4. (скасовано).

wysokości; udowodnienie zasadności podwyżki ciąży na właścicielu.

6. (uchylony).

6a. W przypadku:

1) określonym w ust. 5 pkt 1 lokator jest obowiązany uiszczać czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu w dotychczasowej wysokości do dnia rozwiązania stosunku prawnego, na podstawie którego lokator zajmuje lokal;

2) określonym w ust. 5 pkt 2 lokator jest obowiązany uiszczać czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu w dotychczasowej wysokości do dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu kończącego postępowanie w sprawie, z zastrzeżeniem ust. 6b;

3) gdy lokator nie skorzysta z prawa przysługującego mu na podstawie ust. 5, wówczas od upływu terminu wypowiedzenia jest obowiązany uiszczać czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu w wysokości wynikającej z wypowiedzenia.

6b. W przypadku uznania przez sąd podwyżki wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu za zasadną, choćby w innej wysokości niż wynikająca z wypowiedzenia, obowiązkiem lokatora jest zapłata kwoty odpowiadającej różnicy między podwyższonym a dotychczasowym czynszem albo innymi opłatami za używanie lokalu, za okres od upływu terminu wypowiedzenia.

7. (uchylony).

8. Przepisy ust. 1-6b nie mają zastosowania do podwyżek opłat niezależnych od właściciela.

### **Art. 9. [Częstość podwyżek, zasady ponoszenia innych opłat niż czynsz]**

1. (utracił moc).

1a. (utracił moc).

1b. Podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.

2. W razie podwyższania opłat niezależnych od właściciela jest on obowiązany do przedstawienia lokatorowi na piśmie zestawienia opłat wraz z przyczyną ich podwyższenia. Lokator obowiązany jest opłacać podwyższone opłaty tylko w takiej wysokości, jaka jest niezbędna do pokrycia przez właściciela kosztów dostarczenia do lokalu używanego przez lokatora dostaw, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 8.

3. (utracił moc).

4. (uchylony).

5. В умовах оренди, окрім орендної плати, орендодавець може стягувати лише плату незалежну від власника, а в разі інших правових підстав, що дають право на користування приміщенням, крім плати за користування приміщенням, власник може стягувати лише плату незалежну від власника, з урахуванням ч. 6.

6. Незалежна від власника плата може стягуватися власником лише у випадках, коли користувач приміщення не має договору, укладеного безпосередньо з комунальним підприємством або постачальником послуг.

7. (скасовано).

8. Реконструкційна вартість приміщення становить добуток його корисної площі та перерахункового індексу вартості реконструкції 1 м<sup>2</sup> корисної площі житлового будинку.

9. (скасовано).

[...]

#### **Стаття 10. [Неполадки, огляди, ремонт приміщення]**

1. У разі неполадки, що спричиняє пошкодження або загрожує безпосереднім пошкодженням, мешканець зобов'язаний негайно надати доступ до приміщення для його усунення. Якщо мешканець відсутній або відмовляється надати доступ до приміщення, власник має право увійти в приміщення в присутності працівника поліції або муніципальної (міської) охорони, а в разі потреби допомоги пожежної охорони - також за її участю.

2. Якщо відкриття приміщення відбулося за відсутності мешканця або повнолітньої особи, яка постійно проживає з ним, власник зобов'язаний забезпечити охорону приміщення та його речей до прибуття мешканця; про ці дії складається протокол.

3. Після попередньої домовленості мешканець також повинен надати доступ до приміщення власнику для виконання:

- 1) періодичної, а в особливо виправданих випадках також раптової перевірки стану та технічної оснащеності приміщення та визначення обсягу необхідних робіт та їх виконання;
- 2) заміщення виконання власником робіт, доручених мешканцю.

4. Якщо тип необхідного ремонту цього вимагає, мешканець зобов'язаний звільнити приміщення та перейти за рахунок власника в інше приміщення, але не довше ніж на рік. Після цієї дати власник зобов'язаний надати відремонтоване приміщення мешканцю за наявними правовідносинами. Орендна плата за приміщення на заміну незалежно від його технічної оснащеності не може бути вищою за орендну плату за попереднє приміщення.

#### **Стаття 11. [Розірвання договорів користування приміщенням]**

1. Якщо мешканець має право платного користування приміщенням, власник може припинити правовідносини лише з підстав, зазначених у ч. 2-5, ст. 21 ч. 4-4b і 5 та ст. 21a. Припинення має бути оформлено в письмовій формі

5. W stosunkach najmu oprócz czynszu wynajmujący może pobierać jedynie opłaty niezależne od właściciela, a w wypadku innych tytułów prawnych uprawniających do używania lokalu, oprócz opłat za używanie lokalu, właściciel może pobierać jedynie opłaty niezależne od właściciela, z zastrzeżeniem ust. 6.

6. Opłaty niezależne od właściciela mogą być pobierane przez właściciela tylko w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

7. (uchylony).

8. Wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

9. (uchylony).

[...]

#### **Art. 10. [Awarie, przeglądy, remont lokalu]**

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody lokator jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli lokator jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, właściciel ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub straży gminnej (miejskiej), a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.

2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność lokatora lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, właściciel jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia lokatora; z czynności tych sporządza się protokoły.

3. Po wcześniejszym ustaleniu terminu lokator powinien także udostępnić właścicielowi lokal w celu dokonania:

- 1) okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania;
- 2) zastępczego wykonania przez właściciela prac obciążających lokatora.

4. Jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga, lokator jest obowiązany opróżnić lokal i przenieść się na koszt właściciela do lokalu zamiennego, jednak na czas nie dłuższy niż rok. Po upływie tego terminu właściciel jest obowiązany udostępnić lokatorowi w ramach istniejącego stosunku prawnego naprawiony lokal. Czynsz za lokal zamienny, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie może być wyższy niż czynsz za lokal dotychczasowy.

#### **Art. 11. [Rozwiązywanie umów o używanie lokalu]**

1. Jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5, art. 21 ust. 4-4b i 5 oraz art. 21a. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem

з зазначенням причини припинення, інакше воно не матиме юридичної сили.

2. Не пізніше ніж за місяць до закінчення календарного місяця власник може припинити правовідносини, якщо мешканець:

1) незважаючи на письмове нагадування, продовжує використовувати приміщення у спосіб, що суперечить умовам договору або не за його цільовим призначенням, або нехтує своїми зобов'язаннями, допустивши пошкодження, або знищує пристрої, призначені для спільного користування мешканцями, або грубо чи наполегливо порушує побутовий порядок, обтяжуючи користування приміщеннями іншими, або

2) несплачує орендної плати, інших платежів за користування приміщенням чи платежів, незалежних від волі власника, які стягуються власником лише у випадках, коли орендар не має прямого договору з комунальним підприємством або постачальником послуг, протягом щонайменше трьох повних платіжних періодів, незважаючи на попереднє письмове повідомлення про намір припинити правовідносини та встановити додатковий місячний строк для сплати непогашеної та поточної заборгованості, або

3) здав в оренду, суборенду чи передав приміщення чи його частину у безоплатне користування без письмової згоди власника, або

4) користується приміщенням, яке потребує звільнення у зв'язку з необхідністю знесення або реконструкції будівлі, відповідно до ч. 4 ст. 10.

3. Власник приміщення може припинити договір оренди з дотриманням:

1) шестимісячного терміну припинення у зв'язку з непроживанням орендаря більше 12 місяців;

2) місячного терміну припинення на кінець календарного місяця, особі, яка має право власності на інше приміщення, розташоване в цій же або сусідній місцевості, і мешканець може користуватися цим приміщенням, якщо воно відповідає умовам рівнозначерсті приміщення на заміну.

4. Не пізніше ніж за пів року, на кінець календарного місяця, власник може припинити правовідносини, якщо він має намір проживати у належному йому приміщенні, якщо мешканець має право на приміщення, в якому він може проживати, в умовах, якби він отримав приміщення на заміну, або якщо власник надає йому приміщення на заміну. У приміщеннях на заміну розмір орендної плати та плат, за винятком незалежних від власника плат, має враховувати відношення площі та обладнання приміщення на заміну до звільненого приміщення.

5. Не пізніше ніж за 3 роки, на кінець календарного місяця, власник може припинити правовідносини з мешканцем, якщо він має намір проживати у своєму приміщенні і не надає йому приміщення на заміну, а наймач не має права до приміщення, зазначеного в ч. 4.

6.<sup>1</sup> Якщо власник, який припинив правовідносини відповідно до положень ч. 5, не проживав у своєму

нєважності dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.

2. Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator:

1) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub

2) jest w zwłóce z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od właściciela pobieranych przez właściciela tylko w przypadkach, gdy lokator nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług, co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub,

3) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela, lub

4) używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku, z zastrzeżeniem art. 10 ust. 4.

3. Właściciel lokalu może wypowiedzieć stosunek najmu z zachowaniem:

1) sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, z powodu niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy;

2) miesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, osobie, której przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, a lokator może używać tego lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego.

4. Nie później niż na pół roku naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, o ile zamierza zamieszkać w należącym do niego lokalu, jeżeli lokatorowi przysługuje tytuł do lokalu, w którym może zamieszkać w warunkach takich, jakby otrzymał lokal zamienny, lub jeżeli właściciel dostarczy mu lokal zamienny. W lokalu zamiennym wysokość czynszu i opłat, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, musi uwzględniać stosunek powierzchni i wyposażenia lokalu zamiennego do lokalu zwalnianego.

5. Nie później niż na 3 lata naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny lokatorowi, o ile zamierza zamieszkać w należącym do niego lokalu, a nie dostarczy mu lokalu zamiennego i lokatorowi nie przysługuje prawo do lokalu, o którym mowa w ust. 4.

6.<sup>1</sup> Jeżeli właściciel, który wypowiedział stosunek prawny na podstawie przepisu ust. 5, nie zamieszkał w swoim lokalu lub zaprzestał w nim zamieszkiwać przed upływem pół roku od ustania wypowiedzianego stosunku prawnego, lokator jest uprawniony, według swojego wyboru, bądź do powrotu do lokalu na

приміщенні або припинив проживання в ньому протягом шести місяців з дня припинення правовідносин, мешканець має право за своїм вибором повернутися до приміщення на попередніх умовах або вимагати сплати різниці суми в орендній платі та зборах від власника, які він на даний момент сплачує по відношенню до тих, які він сплачував за припиненими правовідносинами протягом одного року. Власник несе відповідальність за витрати на переїзд мешканця.

7. Положення ч. 4-6 застосовуються, якщо у приміщенні власника мають проживати його повнолітні нащадки, особи по лінії пращурів або особа, перед якою власник має аліментні зобов'язання. В припиненні правовідносин вказується особа, яка має проживати в приміщенні власника, інакше воно не матиме юридичної сили

8. У разі правовідносин, які не розриваються шляхом припинення, і зокрема у разі права кооперації на приміщення, не допускається припинення правовідносин у спосіб і з причин, менш сприятливих для мешканця, ніж це впливає з положень цієї статті.

9. У випадку, про який йдеться у п. 4 ч. 2, мешканець має право до приміщення на заміну. Зобов'язання щодо надання приміщення на заміну та покриття витрат на переїзд покладається на власника будівлі, враховуючи ст. 32

10. З поважних причин, крім зазначених у ч. 2, власник може скласти позов про припинення правовідносин і зобов'язати через суд звільнити приміщення, якщо сторони не досягли згоди щодо строків і дати припинення цих відносин.

11. [...].

12. Якщо мешканець, з яким власник припиняє правовідносини згідно з ч. 5 є особою, вік якої на дату отримання припинення перевищив 75 років і яка після закінчення строку, зазначеного в ч. 5, не матиме правових підстав до іншого приміщення, в якому він може проживати, а також немає осіб, які зобов'язані його утримувати, припинення набирає чинності лише з моменту смерті мешканця; положення § 1 і 2 ст. 691 ЦК не застосовуються.

[...]

### **Стаття 13. [Повноваження сусідів та співповноважених осіб]**

1. Якщо мешканець грубо чи наполегливо порушує побутовий порядок, обтяжуючи користування іншими приміщеннями у будинку, інший мешканець або власник іншого приміщення в цьому будинку може подати позов про припинення через суд правовідносин, що є підставою до користування приміщенням та наказ про його звільнення.

2. Співмешканець може подати позов до суду про виселення через суд одного з подружжя, одного з подружжя, після розлучення, або іншого співмешканця цього приміщення, якщо той своєю грубою неприйнятною поведінкою перешкоджає спільному проживанню.

dotychczasowych warunkach bądź do żądania od właściciela zapłaty różnicy w czynszu i w opłatach, które płaci obecnie, w stosunku do tych, które płacił w ramach wypowiedzianego stosunku prawnego za okres jednego roku. Koszty przeprowadzki lokatora do lokalu ponosi właściciel. [...].

7. Przepisy ust. 4-6 stosuje się, jeżeli w lokalu właściciela ma zamieszkać jego pełnoletni zstępny, wstępny lub osoba, wobec której właściciel ma obowiązek alimentacyjny. Wypowiedzenie stosunku prawnego, pod rygorem nieważności, powinno wskazywać osobę mającą zamieszkać w lokalu właściciela.

8. W wypadku stosunków prawnych, które nie ustają przez wypowiedzenie, a w szczególności w wypadku spółdzielczego prawa do lokalu, nie jest dopuszczalne ustanie stosunku prawnego w sposób i z przyczyn mniej korzystnych dla lokatora niż to wynika z przepisów tego artykułu.

9. W wypadku określonym w ust. 2 pkt 4 lokatorowi przysługuje prawo do lokalu zamiennego. Obowiązek zapewnienia lokalu zamiennego oraz pokrycia kosztów przeprowadzki spoczywa na właścicielu budynku, z zastrzeżeniem art. 32.

10. Z ważnych przyczyn, innych niż określone w ust. 2, właściciel może wytoczyć powództwo o rozwiązanie stosunku prawnego i nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu, jeżeli strony nie osiągnęły porozumienia co do warunków i terminu rozwiązania tego stosunku.

11. [...].

12. Jeżeli lokatorem, któremu właściciel wypowiada stosunek prawny na podstawie ust. 5, jest osoba, której wiek w dniu otrzymania wypowiedzenia przekroczył 75 lat, a która po upływie terminu, o którym mowa w ust. 5, nie będzie posiadała tytułu prawnego do innego lokalu, w którym może zamieszkać, ani nie ma osób, które zobowiązane są wobec niej do świadczeń alimentacyjnych, wypowiedzenie staje się skuteczne dopiero w chwili śmierci lokatora; przepisów art. 691 § 1 i 2 Kodeksu cywilnego nie stosuje się.

[...]

### **Art. 13. [Uprawnienia sąsiadów i współwspornionych]**

1. Jeżeli lokator wykracza w sposób rażąco lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, inny lokator lub właściciel innego lokalu w tym budynku może wytoczyć powództwo o rozwiązanie przez sąd stosunku prawnego uprawniającego do używania lokalu i nakazanie jego opróżnienia.

2. Współlokator może wytoczyć powództwo o nakazanie przez sąd eksmisji małżonka, rozwiedzonego małżonka lub innego współlokatora tego samego lokalu, jeżeli ten swoim rażąco nagannym postępowaniem uniemożliwia wspólne zamieszkiwanie.