

GREEN LEASE CONTRACT

UMOWA NAJMU JAKO INSTRUMENT REALIZACJI CELÓW EKOLOGICZNYCH

1. WPROWADZENIE

Przedmiotem niniejszego opracowania jest analiza możliwości wykorzystania umowy najmu jako instrumentu cywilnoprawnego do realizacji celów ekologicznych. „Najem ekologiczny” (z ang. green lease contract) jest odmianą umowy najmu (umowy nazwanej, uregulowanej głównie w przepisach kodeksu cywilnego), w której strony oprócz zobowiązań właściwych dla standardowego najmu tj. zasadniczo oddania rzeczy do używania w zamian za zapłatę czynszu, zobowiązują się ponadto do realizacji określonych celów ekologicznych. W pierwszej kolejności omówione zostały ogólne ramy prawne dla zawierania umów najmu ekologicznego. Następnie poddano analizie dokumenty dotyczące gospodarki lokalami (tj. wzory stosowanych umów najmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz uchwały rady gmin, wymienione w pkt 2) aktualnie stosowane w gminach: Budzów, Chrzanów, Klucze, Kraków, Łapanów, Łącko, Olkusz, Rabka-Zdrój, Szczawnica, Wadowice, Wierzchosławice, Wietrzychowice i Zembrzyce. Poza zakresem analizy pozostają lokale socjalne, a to ze względu na ograniczoną możliwość zastosowania instrumentów najmu ekologicznego. Do niniejszego opracowania załączono ponadto wzorcowe projekty umowy najmu lokalu mieszkalnego, aneksu do umowy najmu lokalu mieszkalnego, umowy najmu lokalu użytkowego oraz aneksu do umowy najmu lokalu użytkowego. Wzory te wyznaczają ogólne kierunki postępowania i mogą być wykorzystywane w stosunkach najmu, w których wynajmującym jest gmina. Należy jednak pamiętać, że choć umowa najmu ekologicznego umożliwia stronom podejmowanie działań na rzecz realizacji określonych celów ekologicznych, to skuteczność tego instrumentu zależy przede wszystkim od stałej współpracy stron i dostosowania planu działania do aktualnej sytuacji.

2. STAN PRAWNY

Podstawę prawną analizy stanowią:

- 1) ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (dalej: KC);
- 2) ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (dalej: Ustawa);
- 3) ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali;
- 4) ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym;
- 5) ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków;
- 6) ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne;
- 7) uchwała nr III/15/2018 Rady Miejskiej w Wadowicach z dnia 12 grudnia 2018 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Wadowice na lata 2019-2023;
- 8) uchwała nr XIX/112/2004 Rady Miejskiej w Wadowicach z dnia 24 września 2004 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Wadowice;
- 9) uchwała nr XXIII/141/2005 Rady Miejskiej w Wadowicach z dnia 22 marca 2005 r. w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata;
- 10) uchwała nr XIII/78/2019 Rady Gminy Lipnica Wielka z dnia 14 listopada 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lipnica Wielka;
- 11) uchwała nr XIII/79/2019 Rady Gminy Lipnica Wielka z dnia 14 listopada 2019 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lipnica Wielka na lata 2019-2027;
- 12) uchwała nr XX/113/12 Rady Miejskiej w Rabce-Zdroju z dnia 6 lutego 2012 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rabka-Zdrój;
- 13) uchwała nr XXVI/154/12 Rady Miejskiej w Rabce-Zdroju z dnia 25 września 2012 r. w sprawie zmiany uchwały nr XX/113/12 Rady Miejskiej w Rabce-

- Zdroju z dnia 6 lutego 2012 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rabka-Zdrój;
- 14) uchwała nr XXXVII/275/17 Rady Miejskiej w Rabce-Zdroju z dnia 25 października 2017 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rabka-Zdrój;
 - 15) uchwała nr LII/368/10 Rady Miasta Rabka-Zdrój z dnia 18 marca 2010 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości Gminy Rabka-Zdrój oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata lub czas nieoznaczony, a także zasad zawierania umów, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do lat trzech strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość;
 - 16) uchwała nr LXXIX/1932/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 5 lipca 2017 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem pomieszczeń tymczasowych na lata 2018-2023;
 - 17) uchwała nr XXX/794/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 5 grudnia 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń;
 - 18) uchwała nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 czerwca 2008 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców;
 - 19) uchwała nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Miasta Krakowa;
 - 20) uchwała nr VI/27/2019 Rady Miejskiej w Szczawnicy z dnia 31 stycznia 2019 r.;
 - 21) uchwała nr 148/XLIII/2017 Rady Gminy Łącko z dnia 29 grudnia 2017 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym Gminy Łącko na lata 2018-2022;
 - 22) uchwała nr 54/XXIX/2013 Rady Gminy Łącko z dnia 21 czerwca 2013 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łącko;

- 23) uchwała nr 1/2009 Rady Gminy w Łącku z dnia 30 stycznia 2009 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Łącko;
- 24) uchwała nr 57/XXIII/2016 Rady Gminy Łącko z dnia 17 czerwca 2016 r. w sprawie zmiany uchwały nr 1/2009 Rady Gminy w Łącku z dnia 30 stycznia 2009 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Łącko;
- 25) uchwała nr XIV/135/2019 Rady Miejskiej w Chrzanowie z dnia 3 grudnia 2019 r. o uchwaleniu „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chrzanów na lata 2020 – 2024”;
- 26) uchwała nr XV/156/2019 Rady Miejskiej w Chrzanowie z dnia 30 grudnia 2019 r. o zasadach wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Chrzanów oraz tymczasowych pomieszczeń;
- 27) uchwała nr XXXVI11/388/2018 Rady Miejskiej w Chrzanowie z dnia 30 stycznia 2018 r. o zasadach nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, ze zmianą zawartą w uchwale Nr XXII/219/2020 Rady Miejskiej w Chrzanowie z dnia 30 czerwca 2020 r.;
- 28) uchwała nr XLVII/606/2014 Rady Miejskiej w Chrzanowie z dnia 28 października 2014 r. o zasadach wynajmowania lokali użytkowych administrowanych przez Miejski Zarząd Zasobów Komunalnych w Chrzanowie oraz ustalenia minimalnych miesięcznych stawek czynszu za ich najem ze zmianami w ustawie Nr XXVIII/251/2017 Rady Miejskiej w Chrzanowie z dnia 21 lutego 2017 r.
- 29) uchwała nr XXXII/186/9 Rady Gminy Klucze z dnia 22 listopada 1996 r.;
- 30) uchwała nr XVIII/129/2020 Rady Gminy Wierzchosławice z dnia 30 stycznia 2020 r. w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wierzchosławice na lata 2020 – 2025;
- 31) uchwała nr XXII/173/17 Rady Gminy Zembrzyce z dnia 23 lutego 2017 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Zembrzyce na lata 2017-2021 oraz zasad

- wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Zembrzyce;
- 32) uchwała nr XXII/184/17 Rady Gminy Zembrzyce z dnia 23 lutego 2017 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Zembrzyce;
- 33) uchwała nr VI/67/19 Rady Gminy Zembrzyce z dnia 30 maja 2019 r. w sprawie zmiany Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Zembrzyce na lata 2017 – 2021;
- 34) uchwała nr XX/231/2020 Rady Miejskiej w Olkuszu z dnia 29 września 2020 r. w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Olkusz na lata 2020-2024;
- 35) uchwała nr XXX/425/2017 Rady Miejskiej w Olkuszu z dnia 25 kwietnia 2017 r. w sprawie uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Olkusz;
- 36) uchwała nr VI/27/2019 Rady Miejskiej w Szczawnicy z dnia 31 stycznia 2019 r. w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Szczawnica na lata 2019-2023;
- 37) uchwała nr III/32/2018 Rady Gminy Wietrzychowice z dnia 20 grudnia 2018 r. w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wietrzychowice na lata 2019-2023” oraz „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wietrzychowice”;
- 38) uchwała nr XXIX/229/2006 Rady Gminy Wietrzychowice z dnia 20 kwietnia 2006 r. w sprawie ustalenia zasad najmu lokali użytkowych i garaży stanowiących mienie komunalne Gminy Wietrzychowice na okres dłuższy niż 3 lata oraz określenia wysokości stawek czynszu najmu;
- 39) uchwała nr VIII/75/2019 Rady Gminy w Budzowie z dnia 28 czerwca 2019 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2019-2023;
- 40) uchwała nr XVI/159/2020 Rady Gminy w Budzowie z dnia 26 czerwca 2020 r. w sprawie uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Budzów;

- 41) uchwała nr XXXIII/291/2014 Rady Gminy Budzów z dnia 26 lutego 2014 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Budzów;
- 42) uchwała nr XVII/110/2019 Rady Gminy Łapanów z dnia 27 grudnia 2019 r. w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2020 – 2025 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

3. NAJEM EKOLOGICZNY – UWAGI OGÓLNE

Najem ekologiczny (green lease contract) jest umową, w której strony (wynajmujący i najemca) oprócz zobowiązań właściwych dla standardowej umowy najmu tj. zasadniczo oddania rzeczy do używania w zamian za zapłatę czynszu, zobowiązują się ponadto do realizacji określonych celów ekologicznych. Cele te mogą się różnić w zależności od przedmiotu i stron umowy. Skutkiem zawarcia umowy najmu ekologicznego może być np. mniejsze zużycie energii w wynajmowanej nieruchomości czy lepsze gospodarowanie odpadami (w tym także zapewnienie dłuższej żywotności urządzeń i innych elementów wyposażenia nieruchomości przez ich odpowiednią eksploatację). Celem samym w sobie może być również promowanie postaw ekologicznych oraz zwiększenie wiedzy i świadomości przez edukację proekologiczną. Należy wskazać, że cele te mogą być w pewnym zakresie realizowane także w standardowej umowie najmu (np. poprzez przyjęcie rozliczania kosztów mediów wg ich faktycznego zużycia, co zachęca najemcę do oszczędzania energii). W umowie najmu ekologicznego istotne jest wskazanie konkretnych celów (np. zmniejszenie zużycia energii o 10% w stosunku do roku poprzedniego), a także odpowiadających im zobowiązań stron. Przed zaproponowaniem postanowień umownych realizujących cele ekologiczne należy w pierwszej kolejności dokonać analizy regulacji dotychczas obowiązujących w niektórych gminach z punktu widzenia realizacji przez nie ww. celów. W szczególności istotne znaczenie mają postanowienia umowne określające sposób rozliczania kosztów mediów oraz regulujące zobowiązania stron do utrzymywania nieruchomości w odpowiednim stanie.

4. SPOSOBY OBLICZANIA I POBIERANIA CZYNSZU – CZYNSZ PODSTAWOWY I CZYNSZ PEŁNY.

Zgodnie z art. 659 § 1 KC przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Czynsz najmu w rozumieniu kodeksowym jest zatem świadczeniem należnym wynajmującemu z tytułu oddania najemcy rzeczy do używania. Niemniej jednak w obrocie gospodarczym używa się niekiedy pojęcia „czynsz” także w szerszym znaczeniu, obejmując jego zakresem również tzw. koszty eksploatacyjne lokalu bądź koszty mediów. Na gruncie przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego używa się pojęcia „opłaty niezależne od właściciela” – tj. opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych.

Zgodnie z art. 9 ust. 5 Ustawy w stosunkach najmu oprócz czynszu wynajmujący może pobierać jedynie opłaty niezależne od właściciela (tzw. **czynsz pełny**), natomiast opłaty te mogą być pobierane tylko w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawca usług. W takiej sytuacji najemca we własnym zakresie opłaca media, a świadczenie na rzecz wynajmującego ogranicza się do czynszu w rozumieniu art. 659 § 1 KC (tzw. **czynsz podstawowy**). Możliwe jest również wystąpienie **modelu mieszanego**, w którym najemca ponosi koszty mediów częściowo w ramach opłat niezależnych od właściciela płatnych do rąk wynajmującego, a częściowo na podstawie umów zawartych bezpośrednio z dostawcami mediów.

Odrębną kwestią od pobierania opłat niezależnych od właściciela jest ustalenie sposobu obliczania ich wysokości. W sytuacji, w której wynajmujący oprócz należnego mu czynszu pobiera od najemcy także opłaty niezależne od właściciela, wysokość tych opłat zależy od rzeczywistego wykorzystania (zużycia) mediów przez najemcę o ile w lokalu są zainstalowane indywidualne urządzenia do dokonywania pomiarów zużycia energii (tzw. liczniki indywidualne). W przeciwnym razie najemca ponosi koszty mediów według

wykorzystania w budynku w przeliczeniu na osobę/lokal. Zgodnie z art. 9 ust. 2 Ustawy 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 Ustawy.

Przyjęcie modelu, w którym najemca płaci wynajmującemu tylko czynsz podstawowy, a opłaty niezależne od właściciela są uiszczane bezpośrednio na rzecz dostawców mediów wg ich rzeczywistego zużycia, zachęca najemcę do zmniejszenia zużycia energii, a tym samym do zmniejszenia kosztów. W takiej jednak sytuacji wynajmujący jest zwykle mniej zmotywowany do podjęcia działań które np. zmniejszą koszty ogrzewania lokalu.

Przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego mają zastosowanie wyłącznie do najmu lokali mieszkalnych. Jednakże również w przypadku umów najmu lokali użytkowych obliczanie i pobieranie czynszu może następować na trzy sposoby: czynsz podstawowy – gdy wynajmujący pobiera wyłącznie czynsz najmu w rozumieniu art. 659 § 1 KC, natomiast najemca zawiera we własnym imieniu umowy z dostawcami mediów; czynsz pełny – gdy wynajmujący pobiera także opłaty eksploatacyjne (koszty mediów); możliwe jest również wystąpienie modelu mieszanego, w którym najemca ponosi koszty mediów częściowo w ramach opłat eksploatacyjnych płatnych do rąk wynajmującego, a częściowo na podstawie umów zawartych bezpośrednio z dostawcami mediów.

5. ANALIZA AKTUALNIE WYKORZYSTYWANYCH DOKUMENTÓW (gminy: Budzów, Chrzanów, Klucze, Kraków, Łapanów, Łącko, Olkusz, Rabka-Zdrój, Szczawnica, Wadowice, Wierzchosławice, Wietrzychowice i Zembrzyce.)

5.1 SPOSOBY OBLICZANIA I POBIERANIA CZYNSZU W UMOWACH NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH

We wzorach umów najmu lokali mieszkalnych poddanych analizie występują wszystkie z opisanych powyżej sposobów obliczania i pobierania czynszu.

Czynsz pełny występuje m.in. we wzorach umowy najmu lokalu mieszkalnego w gm. Olkusz i gm. Rabka-Zdrój. Zgodnie z § 4 umowy w gm. Olkusz z tytułu najmu lokalu Najemca zobowiązuje się uiszczać miesięcznie czynsz najmu, opłaty i świadczenia w rozliczeniu których Wynajmujący pośredniczy, a mianowicie: czynsz za powierzchnię użytkową (czynsz w rozumieniu art. 659 § 1 KC), a ponadto opłaty i świadczenia wg cen i stawek w dniu zawarcia umowy, na które składają się: opłata stała ZW, zimna woda – (licznik), centralne ogrzewanie, wywóz nieczystości stałych, kanalizacja, światło w piwnicy oraz opłata stała kanalizacja. Czynsz pełny przyjęty jest także jako wariant we wzorze umowy w gm. Kraków, w przypadku gdy to wynajmujący zapewnia najemcy dostawę mediów. Zgodnie z § 3 ust. 2 najemca jest wówczas zobowiązany do uiszczania zaliczek na poczet opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostarczane media i świadczone usługi.

Czynsz podstawowy występuje m.in. we wzorze umowy w gm. Wietrzychowice. Zgodnie z § 7 ust. 1 najemca pokrywa wszystkie koszty eksploatacyjne lokalu obejmujące w szczególności opłaty za energię elektryczną, wodę – płatne wg wskazań licznika i wodomierza. Najemca zobowiązany jest zawrzeć umowy z dostawcami mediów (§ 7 ust. 2). Co do zasady ten model obowiązuje również w gm. Kraków. Zgodnie z § 3 ust. 1 najemca jest zobowiązany do zawarcia umów o dostawę do lokalu energii elektrycznej, gazu, wody, energii cieplnej, centralnej ciepłej wody użytkowej oraz umów o odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, jeżeli istnieją techniczne i prawne warunki do ich zawarcia.

Najbardziej rozpowszechniony jest model mieszany, w którym najemca część opłat za media uiszcza bezpośrednio dostawcom mediów, natomiast pozostałe płatne są do rąk najemcy. Taki model został przyjęty m.in. we wzorach umów:

- a) w gm. Klucze: „poza czynszem najmu Najemcę obciążają następujące opłaty niezależne od Wynajmującego, płatne obok czynszu” (za dostawę zimnej wody, za odbiór ścieków, za wywóz odpadów; § 6 ust. 1). Rozliczenie za dostawę wody i odbiór ścieków następuje wg wskazań licznika głównego w budynku, w przeliczeniu na osobę. Umowa nie reguluje natomiast kwestii ponoszenia kosztów energii elektrycznej;
- b) w gm. Łapanów: „poza czynszem Najemca jest obowiązany uiszczać należności z tytułu opłat eksploatacyjnych: zimna oraz ciepła woda, C.O., odbiór ścieków oraz odpadów komunalnych, energia elektryczna, gaz ziemny” (§ 3 ust. 4), co mogłoby sugerować przyjęcie czynszu pełnego. Niemniej jednak zgodnie z § 6 najemca w swoim zakresie podejmie czynności związane z zawarciem umów z zakładem energetycznym na dostawę energii elektrycznej oraz z zakładem gazowniczym na dostawę paliwa gazowego;
- c) w gm. Budzów: umowa posługuje się pojęciem „inne opłaty z tytułu najmu” (§ 2), wśród których wymienia centralne ogrzewanie i ciepłą wodę, natomiast nie reguluje kwestii ponoszenia kosztów pozostałych mediów;
- d) w gm. Szczawnica: „najemca płacić będzie miesięczny czynsz najmu lokalu mieszkalnego w łącznej wysokości (...), na który składa się: - czynsz (...), - zaliczka na wodę i odprowadzanie ścieków (...) zł od osoby, - opłata za odpady komunalne – 7 zł od osoby” (§ 3 ust. 1). Zgodnie natomiast z § 3 ust. 2 w czasie trwania umowy najemca zobowiązuje się do ponoszenia bieżących kosztów eksploatacji wg odrębnie zawartych umów;
- e) w gm. Łącko: najemca płaci za centralne ogrzewanie wynajmującemu – zaliczkowo, na podstawie kosztów poniesionych w roku poprzednim na ogrzanie 1m² powierzchni użytkowej (§ 5 ust. 1 lit. b), natomiast opłaty za energię elektryczną najemca uiszcza wg wskazań licznika na podstawie odrębnej umowy zawartej z Rejonem Energetycznym w Nowym Sączu (§ 5 ust. 2 lit. a), a wszelkie inne opłaty wynikające z eksploatacji mediów

w mieszkaniu najemca uiszcza bezpośrednio dostawcom mediów na podstawie dostarczanych przez nich rachunków (§ 5 ust. 2 lit. b).

5.2 SPOSOBY OBLICZANIA I POBIERANIA CZYNSZU W UMOWACH NAJMU LOKALI UŻYTKOWYCH

Czynsz podstawowy występuje we wzorze stosowanym w gm. Lipnica Wielka. Zgodnie z § 4 ust. 6 umowy „Najemca we własnym imieniu zawrze umowy z dostawcami mediów wymienionych wyżej”. Model ten dopuszcza również wzór umowy w gm. Łapanów. Zgodnie z § 4 ust. 5 „W przypadku zawarcia odrębnych umów z dostawcami mediów przez Najemcę, umowy te określać będą zasady jego rozliczeń”.

We wzorze stosowanym w gm. Wietrzychowice najemca zobowiązany jest zawrzeć umowy z dostawcami mediów i pokrywa wszystkie koszty eksploatacyjne lokalu obejmujące w szczególności opłaty za energię elektryczną, gaz, wodę – płatne wg wskazań licznika i wodomierza (§ 5 ust. 1 i 2).

Czynsz pełny występuje we wzorach stosowanych:

- a) w gm. Wierzchosławice. Zgodnie z § 2 ust. 2 umowy „Należność z tytułu mediów będzie rozliczana przez Wynajmującego sukcesywnie stosownie do otrzymywania faktur od dostawców mediów z uwzględnieniem kosztów i stawek stosowanych przez dostawców mediów. Wyliczenie kosztów eksploatacyjnych za media będzie proporcjonalne do zajmowanej powierzchni lokalu.”;
- b) w gm. Łącka – zgodnie z § 5 ust. 1 lit. b „Najemca będzie płacić Wynajmującemu (...) miesięczną opłatę eksploatacyjną”, zawierającą wyszczególnione w umowie koszty mediów;
- c) w gm. Łapanów – zgodnie z § 4 ust. 3 „Poza czynszem Najemca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów związanych z używaniem Lokalu, tj. kosztów energii elektrycznej, dostaw wody i centralnego ogrzewania.” Jednakże możliwe jest przyjęcie również czynszu podstawowego.

Model mieszany występuje we wzorze umowy stosowanym w gm. Klucze. Opłaty za centralne ogrzewanie i odprowadzanie ścieków są płatne na rzecz

wynajmującego (§ 4 ust. 5 i 7), natomiast na dostawę wody i energii elektrycznej, wywozu nieczystości stałych najemca zawrze umowę bezpośrednio z dostawcami mediów (§ 4 ust. 10). W gm. Chrzanów najemca ma uiszczać wynajmującemu opłaty wym. w § 5 ust. 2, natomiast inne opłaty związane z użytkowaniem lokalu, a nie wymienione w § 5 ust. 2 najemca opłacać będzie bezpośrednio na rzecz dostawcy tego świadczenia (§ 5 ust. 7).

5.3 OBOWIĄZKI NAJEMCY W ZAKRESIE UTRZYMYWANIA LOKALU WE WŁAŚCIWYM STANIE TECHNICZNYM, DOKONYWANIA NAPRAW ORAZ ODNOWIENIA LOKALU PO ZAKOŃCZENIU NAJMU

Z punktu widzenia realizacji przez strony umowy najmu celów ekologicznych istotne znaczenie ma utrzymywanie lokalu będącego przedmiotem najmu we właściwym stanie technicznym. Prawidłowa obsługa i konserwacja lokalu i elementów wyposażenia przez najemcę sprzyja maksymalizacji ich żywotności, a także zmniejsza potrzebę przyszłych renowacji bądź konieczności ich wymiany, co jest korzystne dla wynajmującego. Zgodnie z art. 662 § 1 KC obowiązek utrzymywania rzeczy w stanie przydatnym do umówionego użytku obciąża wynajmującego, natomiast najemcę obciążają drobne naprawy połączone ze zwykłym użytkowaniem rzeczy. Z kolei zgodnie z art. 666 § 1 najemca powinien przez czas trwania najmu używać rzeczy najętej w sposób w umowie określony, a gdy umowa nie określa sposobu używania – w sposób odpowiadający właściwościom i przeznaczeniu rzeczy.

W analizowanych wzorach umów zaprezentowano różne podejścia do tego problemu. Co do zasady przyjmuje się, że najemcę obciąża naprawa i konserwacja elementów wyposażenia lokalu (niekiedy szczegółowo wymienionych w umowie), niemniej jednak w niektórych umowach – jak np. we wzorze umowy najmu lokalu mieszkalnego w gm. Szczawnica obowiązki w tym zakresie podzielone są pomiędzy najemcę i wynajmującego (zgodnie z § 5 ust. 2 do wynajmującego należy m.in. dokonywanie napraw i wymiana instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy, a zwłaszcza napraw i wymiany wewnętrznej instalacji wodociągowej – bez armatury i wyposażenia, napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej,

instalacji elektrycznej z wyjątkiem osprzętu, jak również wymiany zużytych pieców grzewczych stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg i posadzek).

W najszerszym zakresie obowiązki najemcy ujmują umowy najmu lokali mieszkalnych w gm. Łapanów, gm. Olkusz oraz gm. Wadowice. Zgodnie z § 5 ust. 3 umowy w gm. Łapanów 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, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go najemcy. Podobna regulacja znajduje się w § 11 umowy w gm. Wadowice. Z kolei zgodnie z § 14 umowy w gm. Łapanów po zakończeniu najmu najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać obciążających go napraw. Takie podejście zachęca najemcę do bieżącej konserwacji lokalu i utrzymywania go w odpowiednim stanie technicznym.

Podobne cele można osiągnąć za pomocą konstrukcji przyjętej we wzorze umowy najmu lokalu mieszkalnego w gm. Kraków. Zgodnie z § 1 ust. 3 wydanie lokalu następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez Strony umowy, określającego stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji urządzeń. Po zakończeniu najmu najemca jest zobowiązany zdać przedmiot najmu w stanie niepogorszonym nadającym się do ponownego zasiedlenia. Strony umowy na tę okoliczność sporządzą protokół określający stan techniczny i stopień zużycia instalacji i urządzeń w lokalu. Protokół ten stanowi wraz z protokołem początkowym podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu.

Odmienne podejście przyjęto natomiast we wzorach umowy najmu lokalu mieszkalnego w gm. Budzów (§ 9 – najemca nie odpowiada za pogorszenie lokalu będące wynikiem zużycia technicznego budynku) oraz w gm. Wietrzychowice (§ 11 – po zakończeniu najmu najemca zobowiązany jest zwrócić wynajmującemu przedmiot najmu w stanie niepogorszonym poza normalnym zużyciem). Jest to konstrukcja odpowiadająca przyjętej w art. 675 § 1 KC, zgodnie z którym najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania, jednakże w mniejszym stopniu zachęca najemcę do bieżącej konserwacji lokalu i maksymalizacji żywotności elementów jego wyposażenia.

Jeśli chodzi o umowy najmu lokali użytkowych to odpowiedzialność najemcy została najszerzej ujęta we wzorach stosowanych w gm. Wierzchosławice (po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu, najemca jest zobowiązany odnowić lokal), gm. Łapanów (po zakończonym okresie najmu najemca obowiązany jest przywrócić lokal do poprzedniego stanu zgodnie z protokołem zdawczo-odbiorczym – § 6 ust. 2), gm. Budzów (po zakończeniu najmu najemca zobowiązany jest pozostawić lokal w stanie niepogorszonym jak w dniu podpisania umowy – § 7).

Model kodeksowy odpowiedzialności najemcy został natomiast przyjęty we wzorach stosowanych w gm. Lipnica Wielka (najemca nie jest odpowiedzialny za zużycie przedmiotu najmu będące wynikiem prawidłowego używania – § 6 ust. 4), gm. Wietrzychowice (po zakończeniu najmu najemca zobowiązany jest zwrócić wynajmującemu przedmiot najmu w stanie niepogorszonym poza normalnym zużyciem – § 9), gm. Olkusz (najemca obowiązany jest zwrócić najmowany lokal w stanie niepogorszonym ponad zużycie wynikające z normalnej eksploatacji), a także w gm. Szczawnica, gdzie najemca ponosi odpowiedzialność za przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego tylko w przypadku jej „ponadnormalnego zużycia” (§ 7).

6. ZAŁĄCZNIKI:

- 1) wzór umowy najmu lokalu mieszkalnego;
- 2) wzór aneksu do umowy najmu lokalu mieszkalnego;
- 3) wzór umowy najmu lokalu użytkowego;
- 4) wzór aneksu do umowy najmu lokalu użytkowego.