

Rozliczenie nakładów na wynajęty lokal

data aktualizacji: 2019.02.07 autor:

Joanna Chrostowska

Tydzień temu pisałam o konsekwencjach wyremontowania mieszkania zajmowanego bez podstawy prawnej i możliwości odzyskania zainwestowanych na ten cel pieniędzy. W dzisiejszym artykule również chciałabym skupić się na rozliczeniu nakładów, tym razem jednak tych wynikających ze stosunku najmu.

W chwili oddania mieszkania albo lokalu użytkowego w najem, bądź w wyniku ich późniejszej eksploatacji może zaistnieć potrzeba dokonania napraw niezbędnych do utrzymania rzeczy w stanie niepogorszonym lub prac adaptacyjnych mających na celu zmianę właściwości rzeczy i jej przystosowanie do określonego w umowie najmu przeznaczenia. W praktyce chodzi najczęściej o pomalowanie ścian, wymianę podłóg, okien, drzwi, kranu, zakup nowej pralki, zamontowanie szafy wnękowej, itp. Jeżeli prace te są dokonywane przez najemcę pojawia się pytanie, czy będzie on mógł żądać od wynajmującego zwrotu poniesionych przez siebie kosztów z tego tytułu.

Na tym tle często dochodzi do sporów, których większość kończy się w sądzie. Równie często zdarza się, że wstępne, ustne ustalenia stron, jako, że niespisane przestają obowiązywać kiedy przychodzi do rozliczeń. Wielu z tych sporów można byłoby uniknąć, gdyby w umowie najmu precyzyjnie ustalono zasady obowiązujące przy ponoszeniu nakładów i ich rozliczaniu. Rzecz jednak w tym, że umowy często milczą na ten temat, strony podpisując umowę skupiają się na cenie najmu, nie zwracając uwagi na pozostałe, równie istotne kwestie. Warto zatem już na etapie początkowym, przy sporządzaniu umowy najmu, wykazać się rozsądkiem i zadbać o to, by umowa zawierała korzystne dla nas postanowienia, w tym te dotyczące rozliczenia nakładów po zakończeniu stosunku najmu. W umowach najmu strony mają bowiem duże możliwości odmiennego niż wynikający z Kodeksu cywilnego uregulowania zasad rozliczenia nakładów. W interesie obu stron, zarówno najemcy jak i wynajmującego jest jednoznaczne sprecyzowanie, jakie będą skutki dokonania przez najemcę jakichkolwiek nakładów.

W przypadku, gdy umowa milczy, stosujemy przepisy Kodeksu cywilnego. Zgodnie z nimi, jeżeli najemca ulepszył przedmiot najmu, wynajmujący może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Powyższa reguła dotyczy jednak nakładów będących tzw. ulepszeniami. Od nich należy odróżnić nakłady konieczne, czyli takie, które są niezbędne do utrzymania rzeczy w stanie przydatnym do umówionego użytku, np. do zamieszkania albo prowadzenia w nim działalności gospodarczej. Takie nakłady konieczne obciążają wynajmującego. Najemca powinien wyznaczyć wynajmującemu odpowiedni termin do wykonania tych napraw, a po jego bezskutecznym upływie, może sam dokonać koniecznych napraw i dochodzić od wynajmującego zwrotu kosztów. W praktyce problematyczne może być zaliczenie dokonanych nakładów do ulepszeń albo nakładów koniecznych. Tu często konieczne jest odniesienie się do orzecznictwa sądów.

W przypadku najmu lokali mieszkalnych obowiązują nieco odmienne zasady. Do drobnych nakładów,

które obciążają najemcę lokalu, należą w szczególności: drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody.

Roszczenia najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Dotyczy to zarówno nakładów koniecznych, jak i ulepszeń.

Joanna Chrostowska, radca prawny



Kancelaria Radcy Prawnego

Skierniewice, ul. Jagiellońska 29 lok. 410

kancelaria.chrostowska@gmail.com, joanna.chrostowska.oirpwarszawa.pl

tel. 573 180 209

Źródło: <https://eglos.pl/aktualnosci/item/30733-rozliczenie-nakladow-na-wynajety-lokal>