Warszawa, 14.04.2025 r.

Autor: Andrzej Prajsnar, ekspert portalu [GetHome.pl](https://gethome.pl/)

**Po najmie trzeba właścicielowi odremontować mieszkanie?**

***Spory pomiędzy właścicielami mieszkań i najemcami dotyczące zużycia lokalu, niestety są dość częste. Może je ograniczyć doprecyzowana umowa.***

**„Właściciel mieszkania pomniejszył mi kaucję, bo twierdzi, że zniszczyłem meble i nie naprawiłem szkód” – takie skargi nierzadko można przeczytać w sieci. Czy są one uzasadnione? Wszystko zależy od okoliczności danej sytuacji. Każdego przypadku, na pewno opisać się nie da. Można natomiast przedstawić pewne ogólne zasady, które tłumaczą sposób postępowania w razie zniszczeń po wynajmie. Właśnie to postanowili zrobić eksperci portalu** [**GetHome.pl**](https://gethome.pl/)**. Najpierw przypominają oni jednak reguły związane z koniecznością zwrotu mieszkania w stanie niepogorszonym.**

**Najmu mieszkań dotyczą specjalne przepisy lokatorskie**

Spory związane ze zużyciem mieszkania najczęściej pojawiają się po zakończeniu najmu. O konieczności zwrotu lokalu w stanie niepogorszonym mówi art. 675 par. 1 kodeksu cywilnego („*Po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania*”). Musimy jednak pamiętać, że do najmu lokali mieszkalnych zastosowanie znajduje art. 6e ustawy o ochronie praw lokatorów (domyślnie zastępujący art. 675 kodeksu cywilnego). Ustawa o ochronie praw lokatorów w art. 6e nakazuje, żeby najemca po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu:

* odnowił to mieszkanie oraz dokonał obciążających go napraw (obowiązki naprawcze najemcy określa art. 6b ustawy lokatorskiej lub umowa, przy czym inne umowne określenie obowiązków dotyczących napraw niż w art. 6b jest możliwe tylko w lokalach spoza publicznego zasobu mieszkaniowego)
* zwrócił wynajmującemu równowartość niektórych zużytych elementów wyposażenia technicznego (trzonów kuchennych, kuchni, grzejników wody przepływowej - gazowych, elektrycznych i węglowych, a także 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)

W lokalach mieszkalnych spoza publicznego zasobu mieszkaniowego (tzn. niewynajmowanych przez samorządy oraz Skarb Państwa), mogą obowiązywać inne zasady niż wyżej wymienione, jeśli właściciel „M” ustali je z lokatorem. Takie ustalenia muszą jednak uwzględniać wcześniej cytowany art. 675 kodeksu cywilnego (zobacz*: E. Bończak-Kucharczyk [w:] Ochrona praw lokatorów i najem lokali mieszkalnych. Komentarz, wyd. V, Warszawa 2021, ROZDZIAŁ 4 Prawa i obowiązki właścicieli i lokatorów oraz ochrona praw lokatorów*).

**Już od 20 lat przepisy są mniej korzystne dla lokatorów**

Warto wiedzieć, że obowiązek odnowienia lokalu wymieniony przez art. 6e ustawy o ochronie praw lokatorów występuje tylko po zakończeniu najmu. Ewentualne wcześniejsze odnowienie mieszkania jest przejawem dobrej woli lokatora, a nie realizacją wymogu stawianego przez ustawę. Obowiązek odnowienia lokalu z art. 6e występuje niezależnie od tego, czy stan „M” po najmie jest efektem prawidłowego używania. Jeżeli chodzi o obowiązek dokonania końcowych napraw przez najemcę, to taki wymóg istnieje również, jeśli potrzebne prace wynikają z normalnego używania lokalu. Opisywane wyżej zasady, które są dla lokatorów mieszkań bardziej niekorzystne od wcześniejszych regulacji, obowiązują już od 20 lat. Obowiązki najemcy mieszkania po zakończeniu najmu okazują się szersze niż w przypadku wynajmu lokalu użytkowego.

**Stan niepogorszony – umowa może go precyzować**

Przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów (tak samo jak art. 675 kodeksu cywilnego) nakazują najemcy zwrócić mieszkanie w stanie niepogorszonym. Stąd obowiązek dokonania napraw leżących po stronie najemcy i odnowienia „M”. Próby dowodzenia, czy w danej sytuacji mamy do czynienia ze stanem niepogorszonym, mogą uwikłać najemcę i wynajmującego w długi spór prawny. Dlatego stosowane bywa inne rozwiązanie. Chodzi o dokładne określenie poprzez umowę technicznego stanu, w jakim prywatne mieszkanie ma zostać zwrócone. Możliwe jest uregulowanie nawet rodzaju i koloru farby, która powinna zostać użyta do odmalowania ścian. Taki poziom szczegółowości bywa uciążliwy i postrzegany jako przesadny, ale z drugiej strony może on zaoszczędzić zbędnych sporów.

**Dwa protokoły mogą być bardzo ważnym dowodem**

Ze względu na ogólność przepisów i duże zróżnicowanie życiowych okoliczności, kluczowego znaczenia nabiera nie tylko doprecyzowanie umowy w zakresie remontowych obowiązków najemcy i stanu mieszkania po zwrocie. Bardzo ważne jest również rzetelne sporządzenie protokołu z odbioru mieszkania i kolejnego takiego dokumentu przy zwrocie lokalu (po zakończeniu najmu). Niektórzy właściciele dokumentują stan „M” nawet przy pomocy zdjęć lub filmów. To kolejna praktyka, która może wydawać się przesadna. Warto jednak pamiętać, że rzetelne sporządzenie protokołu leży też w interesie najemcy. Chodzi bowiem o udokumentowanie problemów technicznych lub estetycznych, które były już obecne w momencie przekazania lokalu.