

Lokal mieszkalny składa się z trzech sypialni, pokoju dziennego z aneksem kuchennym, łazienki i przedpokoju. Najemca może swobodnie korzystać z całego lokalu z wyłączeniem sypialni znajdującej się po prawej stronie od wejścia do lokalu. Pomieszczenie to pozostaje zamknięte i będą w nim przechowywane należące do Wynajmującego rzeczy. Najemca nie ma również prawa do korzystania z piwnicy przynależnej do lokalu, a także nie może korzystać z przynależnego do lokalu miejsca parkingowego w hali garażowej.

Klauzula stanu lokalu

Akceptacja przez najemcę stanu technicznego lokalu, jego wyposażenia powinna zostać wyraźnie zaznaczona w treści umowy. Chroni to interesy wynajmującego.

Zgodnie z art. 662 § 1 k.c. wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu. Z przepisu tego wynika obowiązek wynajmującego do dostosowania mieszkania do umówionego użytku. W typowych sytuacjach nie wystąpi jakikolwiek spór na tym tle. Niemniej jednak wystarczy, że w wynajmowanym lokalu ma zamieszkać rodzina, której jeden z członków jest osobą niepełnosprawną poruszającą się na wózku. Jeżeli wynajmujący będzie znał sytuację tej rodziny to może to rodzić konflikt. Odpowiedni zapis umowy zwalnia wynajmującego z konieczności doprowadzenia lokalu do stanu, który umożliwia poruszanie się w nim osobie niepełnosprawnej ruchowo. Może przecież chodzić o

gruntowną modernizację mieszkania - likwidacja progów między pomieszczeniami, dostosowanie okien i prace adaptacyjne łazienki.

Aby uniknąć związanych z wątpliwościami wskazane jest umieszczenie w umowie odpowiednich zapisów rozstrzygających czyim staraniem i na czyj koszt ma nastąpić dostosowanie mieszkania do potrzeb najemcy. Przepis art. 662 § 1 k.c. nie jest przepisem bezwzględnie obowiązującym, więc strony mogą dostosować treść umowy do własnych wymogów. Mogą się umówić, że adaptacja lokalu nastąpi w całości na koszt najemcy, albo że koszt niezbędnych prac zostanie odjęty z pierwszych czynszów w umówionej wysokości.

PRZYKŁADY

Najemca oświadcza, że stan i wyposażenie lokalu są zgodne z jego oczekiwaniami i że nie wymaga on prac dostosowujących lokal do jego potrzeb.

Prace adaptacyjne lokalu dostosowujące go do umówionego użytku Najemca przeprowadzi własnym staraniem i sam będzie ponosił koszty z tym związane.

Mając na względzie sytuację rodzinną Najemcy, Wynajmujący wyraża zgodę na dostosowanie lokalu do korzystania przez osobę niepełnosprawną (poruszającą się na wózku). Adaptacja zostanie przeprowadzona staraniem Najemcy i będzie on sam ponosił jej koszty.

Prace adaptacyjne lokalu dostosowujące go do potrzeb osoby poruszającej się na wózku zostaną przeprowadzone staraniem Najemcy. Wynajmujący zobowiązuje się pokryć ich koszt do łącznej kwoty zł (słownie złotych), przy czym pokrycie tych kosztów zostanie zrealizowane poprzez obniżenie należnych czynszów w wysokości nie większej niż % każdomiesięcznego czynszu. Termin wykonania prac adaptacyjnych strony ustalają na dzień

Klauzula przeznaczenia lokalu

Wynajmujący powinien zadbać o to, by w umowie wskazać jakiemu celowi ma służyć najmowany lokal. Jest ku temu kilka powodów:

- Wskazanie przeznaczenia lokalu daje możliwość wypowiedzenia umowy w wypadku, gdy najemca używa go w sposób sprzeczny z umówionym przeznaczeniem. Na przykład wtedy, gdy zarejestrował sobie działalność gospodarczą pod adresem naszego mieszkania.
- Zwróć uwagę, że od lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalny płaci się wielokrotnie większy podatek od nieruchomości. Przy tym podatku nie liczy się rodzaj nieruchomości tylko funkcja do jakiej jest faktycznie wykorzystywana. Wpisanie mieszkalnego przeznaczenia najmowanego lokalu do umowy daje możliwość żądania ewentualnego odszkodowania od najemcy w wypadku gdyby organ podatkowy domagał się zapłaty wyższego podatku jeżeli ustali, że najemca będzie bez Twojej zgody korzystał z mieszkania w celu prowadzenia działalności zarobkowej.