

**Pani x od ponad roku wynajmuje należący do niej lokal mieszkalny. Najemca od dwóch miesięcy nie uiszcza na jej rzecz czynszu z tytułu najmu, nie odbiera telefonów, nie chce rozmawiać o spłacie zadłużenia, stąd też pani x chciałaby podjąć niezbędne kroki w celu usunięcia najemcy z należącego do niej lokalu.**

**Pani x chciałaby uzyskać informację w jaki sposób może skutecznie wypowiedzieć umowę najmu nierzetelnemu najemcy.**

Art. 11 ust. pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów stanowi, że właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od właściciela, co najmniej za trzy pełne okresy płatności.

Aby wypowiedzenie było skuteczne z prawnego punktu widzenia, wynajmujący musi wcześniej uprzedzić najemcę na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczyć dodatkowo, miesięczny termin do zapłaty zaległych i bieżących należności.

Po bezskutecznym upływie wskazanego wyżej terminu, nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny najmu.

Mając na względzie, iż w przypadku najemcy zamieszkującego w lokalu należącym do pani x pozostaje on w zwłoce z płatnością czynszu dopiero za okres dwóch miesięcy, a zgodnie z regulacją wynikającą ze wskazanego wyżej przepisu koniecznym jest pozostawanie w zwłoce za okres co najmniej trzech miesięcy, pani x w chwili obecnej musi na razie wstrzymać się z wdrożeniem procedury umożliwiającej wypowiedzenie stosunku najmu.

Tak więc jeżeli po upływie trzech miesięcy najemca dalej będzie pozostawał w zwłoce z płatnością czynszu, następnie pani x wyznaczy mu dodatkowo co najmniej miesięczny termin do zapłaty czynszu i mimo tego zapłata nie nastąpi, pani x będzie mogła skutecznie wypowiedzieć najemcy umowę najmu.

Przed uruchomieniem tej procedury warto spróbować jeszcze raz nakłonić najemcę do dobrowolnego zapłacenia czynszu, ewentualnie rozważyć rozłożenie zaległości na większą ilość rat, a jeśli to nie przyniesie rezultatu, pozostanie jedynie wdrożenie procedury z art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów.