

Prawa i obowiązki lokatora

Lokator, czyli najemca lokalu, ma w Finlandii swoje prawa oraz obowiązki.

Najważniejszym obowiązkiem lokatora jest uiszczanie czynszu. Sposób oraz datę zapłaty należy zaznaczyć w umowie o najem. Czynsz płaci się zawsze za jeden miesiąc kalendarzowy, zazwyczaj drugiego dnia każdego miesiąca, jeżeli inaczej nie jest ustalone. Za uiszczenie czynszu należy dostać pokwitowanie.

Lokator ma prawo do mieszkania w lokalu razem ze współmałżonkiem i dziećmi oraz bliskimi krewnymi, jeżeli właścicielowi, czyli wynajmującemu, nie powoduje to żadnego problemu. Najwyżej połowę mieszkania można wynająć sublokatorowi, ale tylko za zgodą właściciela.

Należy przestrzegać porządku domowego oraz dbać o stan mieszkania. Jeżeli lokator lub osoba przebywająca za jego zgodą w mieszkaniu dokona celowo lub przez przypadek dewastacji, lokator ma obowiązek wynagrodzić to właścicielowi. O dewastacji należy natychmiast powiadomić właściciela. Lokator nie jest jednak odpowiedzialny za normalne zużycie lokalu..

Właściciel ma obowiązek utrzymania lokalu w przyzwoitym stanie. Zgodnie z prawem istnieje także możliwość, by to lokator był odpowiedzialny za stan i/lub utrzymanie stanu lokalu. Jeżeli lokator chce sam remontować mieszkanie, należy to uzgodnić z właścicielem. Na piśmie powinno się także ustalić, jaki wpływ na czynsz ma remont.

Lokator ma obowiązek, po uzgodnieniu terminu, udostępnienia mieszkania właścicielowi w celu przeglądu jego stanu i możliwych potrzeb remontu. Lokator ma również obowiązek udostępnienia mieszkania, jeżeli właściciel ma zamiar sprzedać lub wynająć je na nowo. Właściciel musi jednak zawsze uzgodnić z lokatorem termin pokazu mieszkania. Właściciel ma prawo wstępu do lokatora bez jego zgody tylko, jeżeli jest to konieczne na przykład by zapobiec pożarowi lub powodzi.

Umowa najmu

W umowie najmu zawarte są warunki najmu. W umowie można ustalić m. in. o okresie najmu, stanie i utrzymaniu stanu lokalu, wysokość czynszu oraz jego sprawdzenie. Umowę najmu oraz jej zmiany najlepiej zawsze dokonać pisemnie. Jeżeli umowa nie jest pisemna, jest ona aktualna tylko tymczasowo.

W większości przypadków wysokość czynszu można uzgodnić dowolnie. Przy aravavukroa-mieszkaniu należy wziąć pod uwagę czynsz, który trzeba zapłacić samodzielnie. Aravavuokra-mieszkania to typowe lokale gminy lub miasta.

Przykładowe formularze umów znajdują się na przykład w internecie pod adresem <http://www.ymparisto.fi/default.asp?node=11655&lan=fi>. Formularz zawiera najważniejsze aspekty umowy. Korzystanie z przykładowego formularza jest korzystne dla obu stron zawierających umowę.

Przy korzystaniu z formularza w umowie zawarte będą: wysokość czynszu, sposób zapłaty i okres trwania umowy, gdy umowa najmu zawarta jest na czas oznaczony. Można także korzystać z innych formularzy. Ważne jest jednak, by uzgodniono o warunkach najmu.

Czas umowy najmu

Czas trwania umowy najmu można ustalić dowolnie. Umowa najmu może zostać zawarta na czas oznaczony lub nieoznaczony. Umowa na czas oznaczony wiąże obie strony na określony czas i żadna ze stron nie może jej wypowiedzieć, chyba że w sytuacji wyjątkowej. Umowa wygasa po określonym czasie.

Umowa na czas nieoznaczony kończy się, gdy lokator albo właściciel ją wypowie. Lokator ma miesiąc czasu na wypowiedzenie, którym jest zawsze miesiąc po miesiącu, w którym umowa została wypowiedziana. Na przykład jeżeli umowę wypowiedzie się 3. kwietnia to miesiącem wypowiedzenia jest maj i także za ten miesiąc należy zapłacić czynsz. Właściciel ma trzy miesiące czasu na wypowiedzenie jeżeli umowa trwała dotychczas nie dłużej niż rok, a przy ponad rok trwającej umowie - sześć miesięcy.

Obie z umów można także zakończyć zrywając je, jeżeli obie strony mają do tego prawo. Sytuacje, w których dozwolone jest zerwanie umowy wymienione są w prawie dotyczącym najmu lokali. Umowa może także zakończyć się po uzgodnieniu tego oraz również, gdy mieszkanie ulegnie dewastacji lub zakazane zostanie korzystanie z niego.

Wysokość czynszu

Czynsz wynosi tyle, ile zostało uzgodnione w umowie. Także o podniesieniu stawki czynszu należy w pierwszej kolejności uzgodnić. Aby zapobiec nadzwyczaj wysokim podwyżkom czynszu, proponuje się, aby podwyżkę spłacać w partiach, tak aby nie spowodowało to nieumiarkowanych wydatków dla lokatora, biorąc pod uwagę jego stan finansowy.

Umowę na czas nieoznaczony można wypowiedzieć na czas przeglądu warunków umowy oraz czynszu lub warunków ustalania wysokości czynszu. Właściciel powinien jednak zawsze w pierwszej kolejności naradzić się z lokatorem. Jeżeli nie dojdzie do porozumienia, właściciel musi powiadomić lokatora, przy jakiej wysokości czynszu umowę będzie można kontynuować bez wypowiedzenia.

Jako powód podwyżki można w umowie zaznaczyć: indeks (wyliczony przez władze stosunkowy wzrost kosztów utrzymania), wzrost procentowy, wzrost w EURO, wzrost związany z opłatą ustalaną przez spółkę mieszkaniową, połączenie wyżej wymienionych powodów lub inny. O sposobie sprawdzania czynszu należy także ustalić. Właściciel nie ma prawa do samodzielnego zdecydowania o podwyżce czynszu. Podwyżka musi opierać się na uzgodnionej umowie o podwyżce czynszu.

Zgodnie z prawem właściciel ma jednak prawo samodzielnie zdecydować o podniesieniu czynszu w arawavuokra-mieszkanii, jeżeli w pierwszej kolejności pisemnie poinformuje o tym lokatora. Po poinformowaniu podwyżka może wejść w życie najwcześniej dwa miesiące po rozpoczętym okresie uiszczenia czynszu.

Kaucja

Aby zagwarantować dotrzymanie uzgodnionych warunków, lokator może zapłacić kaucję. W przypadku najmu mieszkania kaucja może wynosić najwyżej tyle co czynsz za trzy miesiące. O kaucji uzgadniają między sobą właściciel i lokator. Należy uzgodnić o tym, kiedy kaucję trzeba zapłacić, w jakim celu można jej użyć i kiedy ma zostać zwrócona po wypowiedzeniu. Jeżeli kaucją

jest pieniądź lub suma w banku, należy ustalić oprocentowanie oraz komu się ono należy. O celu wpłaty należy także powiadomić bank, w którym znajduje się pieniądze.

Uiszczenie czynszu uprzednio

Przy ustalaniu umowy najmu, można w wyjątkowej sytuacji przyjąć, że czynsz będzie spłacany uprzednio. Wysokość takiego czynszu może wynosić najwyżej tyle co czynsz za trzy miesiące. Jeżeli czynsz spłacony zostanie uprzednio, należy ustalić jaki to ma wpływ na dalsze uiszczanie czynszu biorąc pod uwagę cały okres zamieszkania.

Wypowiedzenie umowy

Właściciel jak i również lokator mają prawo do wypowiedzenia **umowy najmu na czas nieoznaczony**, która wygasa po czasie wypowiedzenia. Czas wypowiedzenia trwa od końca miesiąca, w którym umowa zostanie wypowiedziana, jeżeli inaczej nie zostanie ustalone. Na przykład, jeżeli umowa zostanie wypowiedziana 20. kwietnia, czas wypowiedzenia rozpoczyna się w maju.

Wypowiedzenie musi zawsze być zawarte na piśmie. Należy na przykład poprosić o podpis drugiej ze stron lub wysłać wypowiedzenie pocztą z prośbą o potwierdzenie. Zwykły list, list e-mail, sms lub rozmowa telefoniczna nie są odpowiednimi metodami wypowiedzenia.

Jeżeli lokator wypowie umowę najmu na czas nieoznaczony, nie musi on podawać powodu wypowiedzenia. Czas wypowiedzenia dla lokatora trwa najczęściej miesiąc i nie można go przedłużyć.

Kiedy to właściciel wypowie umowę najmu na czas nieoznaczony, musi on podać pisemną informację o wypowiedzeniu, w której zaznaczona będzie data zakończenia umowy oraz powód. Właściciel ma trzy miesiące czasu na wypowiedzenie jeżeli umowa trwała dotychczas nie dłużej niż rok, a przy ponad rok trwającej umowie sześć miesięcy. Czasu nie można skrócić z wyjątkiem sytuacji, w której jest to akceptowane przez obie strony.

Umowę najmu na czas oznaczony można wypowiedzieć tylko, jeżeli jest to zgodne z prawem, które określa takie wyjątkowe sytuacje. W niektórych przypadkach potrzebna jest zgoda trybunału sądowego. Takimi przypadkami są na przykład choroba lub uraz lokatora lub jego bliskiego krewnego, przeprowadzka do innej miejscowości lub inny powód dla którego mieszkanie w lokalu do zakończenia umowy najmu byłoby dla lokatora niekorzystne.

Właściciel ma prawo do wypowiedzenia umowy najmu na czas oznaczony, jeżeli lokal jest potrzebny jemu lub jego rodzinie, a nie wiedział on o tym podczas podpisywania umowy. Właściciel może wypowiedzieć umowę także z innego powodu porównywalnego do wyżej wymienionego i gdyby trwanie umowy do końca oznaczonego okresu było dla niego niekorzystne.

Jeżeli sąd wyrazi zgodę na wypowiedzenie umowy dla jednej ze stron, może on także nakazać jej zapłacenie odszkodowania dla drugiej ze stron, która z powodu wypowiedzenia poniesie straty.

Jeżeli powodem wypowiedzenia jest próba znacznej podwyżki czynszu, lub jeżeli wypowiedzenie jest dla lokatora nierozsądne a powód jest nie do zaakceptowania, lokator może domagać się od sądu unieważnienia wypowiedzenia. Skargę należy wnieść do trzech miesięcy od czasu informacji o wypowiedzeniu. Lokator może także domagać się odszkodowania.

Jeżeli powodu wypowiedzenia nie można zaakceptować, lokator może domagać się zwrotu kosztów związanych na przykład z przeprowadzką lub wynajęciem nowego mieszkania. Na dodatek lokator ma prawo do zwrotu kosztów związanych z problemami z zamianą mieszkania, które nie mogą wynosić więcej niż czynsz za trzy miesiące. Lokator może złożyć skargę o odszkodowanie do trzech miesięcy po zakończeniu umowy.

Zerwnie umowy

Umowa może zakończyć się natychmiastowo, jeżeli jedna ze stron ją zerwie. Właściciel może zerwać umowę tylko na podstawie w prawie określonych przypadków, na przykład jeżeli lokator zaniedbuje zapłatę czynszu przez dwa miesiące lub opłaty są niejednokrotnie opóźnione, lokator nie dba o stan mieszkania, prawo do najmu zostanie przeniesione na inną osobę bez zgody lub w mieszkaniu zachowuje się w sposób, który przeszkadza innym.

O zerwaniu umowy właściciel ma obowiązek zawiadomić lokatora pisemnie. Jeżeli podstawą zerwania umowy jest styl życia lokatora, należy najpierw pisemnie go upomnieć. Pisemne upomnienie nie jest potrzebne, jeżeli lokator nie zapłacił czynszu, prawo najmu zostało przeniesione na inną osobę bez zgody lub lokator dewastuje mieszkanie.

Lokator ma prawo do natychmiastowego zerwania umowy, jeżeli mieszkanie w lokalu zagraża zdrowiu. O tym może zdecydować jedynie inspektor zdrowia. Lokator ma prawo do zażądania odszkodowania od właściciela, jeżeli zerwanie umowy nastąpiło z powodu niedbalstwa właściciela.

Jeżeli mieszkanie zostanie nieodwracalnie uszkodzone lub zakazane zostanie korzystanie z niego w sposób ustalony w umowie, umowa wygasa natychmiast. Lokator ma prawo do odszkodowania, jeżeli można udowodnić, że szkoda została spowodowana przez niedbalstwo właściciela.

Dzień przeprowadzki i zmiana dnia przeprowadzki

Dniem przeprowadzki jest dzień roboczy po zakończeniu umowy. Lokator może jednak, po wypowiedzeniu umowy przez właściciela, ubiegać się o zmianę dnia przeprowadzki, jeżeli znalezienie nowego mieszkania do dnia przeprowadzki przysparza mu znacznych trudności. Dzień przeprowadzki można przenieść najwyżej na rok później. Prośbę o zmianę daty dnia przeprowadzki trzeba złożyć w sądzie co najmniej miesiąc przed dniem przeprowadzki.

Sąd nie może zmienić daty dnia przeprowadzki, jeżeli to lokator wypowiedział lub zerwał umowę, jeżeli właściciel miał prawo do zerwania umowy lub jeżeli umowa najmu była na czas oznaczony lub zmiana daty byłaby bardzo niekorzystna dla właściciela lub innej osoby.

Wynajęcie lokalu sublokatorowi

Wynajęcie lokalu sublokatorowi oznacza, że część mieszkania w którym mieszka lokator zostaje przez niego wynajęta innej osobie lub w drugiej części domu mieszka sam właściciel.

W takim wypadku właściciel ma co najmniej trzy miesiące czasu na wypowiedzenie, jeżeli umowa trwała ponad rok, i jeden miesiąc, jeżeli umowa trwała krócej niż rok. Sublokator ma najwyżej 14 dni na wypowiedzenie. Czasu właściciela nie można skrócić ani czasu sublokatora przedłużyć.

Wynajęcie całego lokalu

Lokator może za zgodą właściciela wynająć całe mieszkanie innej osobie. Czas wypowiedzenia w takim przypadku trwa tyle samo co przy zwyczajnej umowie najmu. Właściciel lokalu ma prawo do zerwania umowy, jeżeli z mieszkania korzysta się w niezgodny sposób.

Mieszkanie na okres pracy

Mieszkanie może zostać wynajęte na okres pracy lokatora. Właściciel może mieć jeden, trzy lub sześć miesięcy na wypowiedzenie w zależności na jaki czas zawarta jest umowa o pracę. Im dłuższy okres pracy, tym dłuższy jest czas na wypowiedzenie.

Umowa najmu kończy się z dniem zakończenia umowy o pracę lokatora, lub 14 dni po niej.

Również umowę najmu na czas oznaczony można wypowiedzieć z powodu zakończenia umowy o pracę. Lokator może wypowiedzieć umowę najmu na czas nieoznaczony przestrzegając okresu jednego miesiąca czasu na wypowiedzenie.