

PRYWATNI NAJEMCY: ZNAJ SWOJE PRAWA

Jak mogę rozwiązać umowę najmu?

Dotyczy: Anglii

Czerwiec 2026

Ten informator przedstawia następujące kroki dotyczące rozwiązania umowy najmu:

- Odpowiednie wypowiedzenie
- Opuszczenie lokalu wynajmowanego wspólnie
- Opuszczenie lokalu bez wypowiedzenia
- Odbiór kaucji
- Zawarcie nowej umowy najmu

Obecnie **WSZYSCY prywatni najemcy** mają **odnawialną umowę najmu**, czyli umowę na czas nieokreślony (periodic/rolling/indefinite tenancy).

Ustawa o prawach najemców wyeliminowała wszystkie krótkoterminowe umowy najmu na czas określony (assured shorthold tenancy). Umowa odnawialna jest kontynuowana z miesiąca na miesiąc, bez ustalonej daty końcowej. Najemca może ją rozwiązać w **dowolnym** czasie, składając odpowiednie wypowiedzenie. Maksymalny okres wypowiedzenia, którego może wymagać wynajmujący, to **dwa miesiące**.

Jeśli mieszkasz w jednym lokalu z wynajmującym, prawdopodobnie nie masz umowy najmu. Nie musisz składać wypowiedzenia z określonym wyprzedzeniem (chyba że w umowie ustalono inaczej). Wystarczy, że ustalisz z wynajmującym termin wyprowadzki.

Wypowiedzenie

- Najemca musi zawiadomić wynajmującego z wyprzedzeniem, jeśli chce rozwiązać umowę najmu – nazywa się to „wypowiedzeniem”. Maksymalny okres wypowiedzenia to 2 miesiące, a okres ten musi upływać w dniu, w którym normalnie należy jest czynsz, lub dzień wcześniej. Wynajmujący może, ale nie musi, zgodzić się na krótszy okres wypowiedzenia.
- Złożenie wypowiedzenia we właściwy sposób oznacza, że najemca nie będzie zobowiązany do płacenia czynszu po określonej dacie, a wynajmujący nie będzie mógł po tym terminie potrącić dalszych opłat za czynsz ani innych obciążeń, takich jak podatek lokalny (council tax), z kaucji najemcy.
- Wypowiedzenie należy złożyć w formie pisemnej, wyraźnie podając datę wyprowadzki i prosząc o potwierdzenie. Poproś też wynajmującego, aby przyszedł do lokalu w celu odebrania kluczy i poproś o zwrot kaucji.
- Wynajmujący nie może narzucić, w jaki sposób najemca ma złożyć wypowiedzenie. Często wystarczy wysłać e-mail, ale jeśli chcesz wysłać list tradycyjną pocztą, warto zrobić to przesyłką poleconą.

Zachowaj kopię wypowiedzenia i wszystkie potwierdzenia na wypadek, gdyby były potrzebne.

- Jeśli najemca zmieni zdanie, musi uzyskać pisemną zgodę wynajmującego na pozostanie w lokalu. W przeciwnym razie wynajmujący będzie mógł wystąpić do sądu o nakaz opróżnienia lokalu (possession order), aby zmusić najemcę do wyprowadzki.

Sprawdź, w jaki sposób została zabezpieczona kaucja, i upewnij się, że masz zdjęcia i e-maile dokumentujące istniejące wcześniej uszkodzenia w lokalu, na wypadek gdyby konieczne było zakwestionowanie roszczeń wynajmującego dotyczących tych uszkodzeń.

Wyprowadzasz się z lokalu wynajmowanego wspólnie?

- Jeśli masz umowę wspólnego najmu, możesz rozwiązać umowę bez zgody swoich współlokatorów. Złożenie wypowiedzenia rozwiąże umowę najmu dla wszystkich pozostałych osób, dlatego należy porozmawiać z wynajmującym, jeśli niektórzy współlokatorzy chcą zostać w lokalu.
- Wynajmujący może zgodzić się na wprowadzenie zmian w umowie, aby odchodzącą osobę mógł zastąpić nowy najemca, albo podpisać nową umowę najmu. Wynajmujący powinien zgodzić się na to, gdyż alternatywą byłby kosztowny proces szukania nowych najemców.
- Jeśli znajdziesz nową osobę, która chciałaby się wprowadzić, wynajmujący będzie chciał dodać nowego współlokatora do umowy najmu. Zmiana nazwiska i innych danych w umowie to jedna z niewielu rzeczy, za które wynajmujący może nadal pobrać opłatę. Opłata może wynosić £50 lub więcej, jeśli wynajmujący uzasadni koszty.

Opuszczenie lokalu bez wypowiedzenia:

- Jeśli najemca opuści lokal bez wypowiedzenia, umowa najmu nie zostanie rozwiązana i najemca nadal będzie musiał płacić czynsz aż do rozwiązania umowy najmu we właściwy sposób. Najemca może wówczas mieć obowiązek pokrycia także innych obciążeń, np. podatku lokalnego (council tax), oraz opłaty za niezłożenie wypowiedzenia z wystarczającym wyprzedzeniem.
- Wynajmujący może uzyskać nakaz sądowy, aby zmusić najemcę do płacenia należnego czynszu przekraczającego wysokość kaucji. Oprócz należnego czynszu najemca będzie zwykle musiał zapłacić także koszty sądowe.

Odbiór kaucji

Przed wyprowadzką jest kilka rzeczy, które możesz zrobić, aby uniknąć sporów dotyczących kaucji:

- Posprzątaj lokal i zostaw go w takim samym stanie, w jakim był na początku, oraz ustaw wszystkie przedmioty tam, gdzie znajdowały się pierwotnie.
- Oddaj wszystkie klucze.
- Napraw wszystkie uszkodzenia lub poinformuj wynajmującego o nich.
- Poinformuj dostawców mediów o dacie wyprowadzki i zapłać wcześniej wszystkie należne rachunki domowe.
- Kiedy będziesz się wyprowadzać, wynajmujący przeprowadzi inspekcję lokalu. Może ona odbyć się w dniu wyprowadzki lub wkrótce potem. Staraj się w tym uczestniczyć, aby uzgodnić protokół zdawczo-odbiorczy i uniknąć później sporów.

Wynajmujący powinien Cię poinformować o terminie zwrotu kaucji oraz czy chce dokonać potrąceń. Jeśli tego nie zrobi, poproś o to. Jeśli wynajmujący nie odpowie albo nie możesz z nim uzgodnić potrąceń z kaucji po wyprowadzce, skontaktuj się z instytucją prowadzącą system ochrony kaucji, z którego korzysta wynajmujący. Spowoduje to rozpoczęcie procedury zwrotu kaucji najemcy albo, w razie potrzeby, procedury rozstrzygnięcia sporu.

Zawarcie nowej umowy najmu

Jeśli przenosisz się do innego lokalu wynajmowanego prywatnie, możesz ułatwić sobie ten proces w ten sposób:

- Przygotuj kopie swoich odcinków wypłaty (payslip) lub innych dokumentów potwierdzających Twoje dochody.
- Sprawdź, czy Twój obecny wynajmujący i pracodawca mogą udzielić referencji.
- Ustal budżet i listę cech, które musi mieć Twoje nowe mieszkanie. Pomoże to sprecyzować poszukiwania odpowiednich lokali, na które Cię stać.
- Jeśli Twój dochód brutto nie jest ponad 2,5 raza wyższy od czynszu, pośrednik najmu może poprosić Cię o podanie danych poręczyciela. Może to być ktoś z przyjaciół lub rodziny, kto musiałby opłacać czynsz, jeśli najemca nie będzie tego robił.

Należy wiedzieć, że wynajmujący i pośrednicy najmu muszą przestrzegać określonych zasad dotyczących nowych umów najmu:

- Nie mogą żądać opłacenia czynszu za kilka miesięcy jako warunku zawarcia nowej umowy najmu.
- Każda pisemna oferta (w Internecie, w oddziale, w wiadomości e-mail itp.) musi zawierać określoną kwotę czynszu, a wynajmujący lub pośrednik nie mogą zgodzić się na wyższy czynsz niż ta kwota.
- Nie mogą dyskryminować najemców, którzy pobierają zasiłki lub mają dzieci.
- Podczas rozpatrywania Twojego wniosku o wynajem mogą zażądać wpłaty kaucji rezerwacyjnej (holding deposit) w wysokości nieprzekraczającej tygodniowego czynszu i są zobowiązani do jej zwrotu, chyba że podasz wprowadzające w błąd informacje lub wycofasz wniosek bez uzasadnionej przyczyny.
- Muszą zaoferować Ci możliwość wpłacenia kaucji zabezpieczającej (tenancy deposit) w wysokości nieprzekraczającej pięcioletniego czynszu (w przypadku większości umów najmu). Jeśli zaproponowano Ci „opcję bez kaucji” za niższą cenę, pamiętaj, że opłata ta nie podlega zwrotowi i mimo to najemca może być zobowiązany do pokrycia kosztów na koniec okresu najmu.
- Muszą przedstawić Ci pisemną umowę do podpisania, a umowa ta nie może określać daty zakończenia najmu.