

Tabela porównawcza: trzy podstawy wejścia do lokalu

Kryterium	Awaria (ust. 1-2)	Przeгляд (ust. 3 pkt 1)	Wykonanie zastępcze (ust. 3 pkt 2)
Tryb wejścia	Niezwłoczny	Po wcześniejszym ustaleniu terminu	Po wcześniejszym ustaleniu terminu lub upoważnieniu sądu
Czy potrzebna zgoda najemcy	Nie, obowiązek udostępnienia	Tak albo orzeczenie sądu	Tak albo upoważnienie sądu z art. 480 § 1 k.c.
Wejście pod nieobecność / przy odmowie	Tylko z asystą policji / straży gminnej (a w razie potrzeby straży pożarnej)	Wykluczone	Generalnie wykluczone (poza nagłymi przypadkami z art. 480 § 3 k.c.)
Obowiązek protokołu	Tak (ust. 2), gdy wejście pod nieobecność	Nie wymagany ustawowo, wskazany praktycznie	Wskazany przy zastępczym wykonaniu
Co można umownie doprecyzować	Sposób kontaktu w sytuacji awaryjnej, dostęp do kluczy, kto wzywa służby	Częstotliwość, forma zawiadomienia, godziny, wyprzedzenie, obecność najemcy	Tryb uzgodnień, sankcje umowne za odmowę, sposób rozliczenia kosztów
Wejście pod nieobecność / przy odmowie	Tylko z asystą policji / straży gminnej (a w razie potrzeby straży pożarnej)	Wykluczone	Generalnie wykluczone (poza nagłymi przypadkami z art. 480 § 3 k.c.)
Obowiązek protokołu	Tak (ust. 2), gdy wejście pod nieobecność	Nie wymagany ustawowo, wskazany praktycznie	Wskazany przy zastępczym wykonaniu
Co można umownie doprecyzować	Sposób kontaktu w sytuacji awaryjnej, dostęp do kluczy, kto wzywa służby	Częstotliwość, forma zawiadomienia, godziny, wyprzedzenie, obecność najemcy	Tryb uzgodnień, sankcje umowne za odmowę, sposób rozliczenia kosztów