**UMOWA NAJMU – kazusy**

1. Jan posiada rower szosowy, którym dojeżdża codziennie na uniwersytet. Zaplanował, że na wakacje wróci do swojego rodzinnego miasta, gdzie będzie używał samochodu rodziców, wobec czego rower nie jest mu potrzebny. Umówił się z Markiem, że wynajmie mu rower na czas wakacji, gdyż drugi ze studentów zatrudnił się jako kurier i taki środek komunikacji będzie mu potrzebny. Umówili się, że w zamian za wynajęcie roweru Marek kupi Janowi zgrzewkę piwa. Czy ta umowa jest umową najmu? Czy można w taki sposób ustalić wynagrodzenie? Co w przypadku gdy umówią się, że najem nastąpi pod tytułem darmym?

1. Ania zawarła z właścicielem lokalu użytkowego umowę najmu. Umowa miała obowiązywać przez okres jednego roku. Ania planowała w przedmiotowym lokalu otworzyć kwiaciarnię, po czym za zarobione przez rok pieniądze wyjechać na wycieczkę dookoła świata. Strony zawarły umowę w formie ustnej, gdyż właściciel nie odprowadzał podatku dochodowego od uzyskanego czynszu i obawiał się podpisania takiej umowy. Po upływie 10 miesięcy Ania nie uzbierała jednak potrzebnej sumy i postanowiła zostać w lokalu dłużej. Właściciel każe jej się wyprowadzić zgodnie z umową. Co zrobić w takiej sytuacji? Czy Ania musi się wyprowadzać od razu po upływie 10-miesięcznego terminu?

1. Studenci wynajęli wspólnie mieszkanie w bloku. Po jakimś czasie, na skutek normalnego używania mieszkania zepsuciu uległa słuchawka prysznicowa, klamka od szafy, ponadto ściany przy włącznikach światła oraz przy łóżkach są brudne a stare, żeliwne kaloryfery przestały działać. Ponadto, mieszkanie znajduje się na poddaszu i podczas dużej ulewy deszcz przedostał się do środka, przez co w łazience na suficie powstały nieestetyczne zacieki.

Studenci zwrócili się do właściciela mieszkania o naprawienie usterek na jego koszt, on zaś twierdzi, że to studenci powinni pokryć koszty niezbędnych napraw. Kto ma rację?

1. Ania i Marek pojechali na wakacje do Zakopanego. Na miejscu postanowili, że wynajmą samochód by udać się do Czech na wycieczkę. Jak tylko wyjechali z wypożyczalni, okazało się, że nie działają wycieraczki. Jak mogą wybrnąć z tej sytuacji? Czy mogą zwrócić samochód? Czy mogą zatrzymać się w warsztacie i naprawić wycieraczki?

1. Karol wynajął luksusowy samochód osobowy w celu świadczenia przewozów taksówkarskich. Okres umowy to 5 lat. Gdy nie było klientów wraz z kolegami urządzali nielegalne wyścigi na polach za miastem. Gdy tylko właściciel dowiedział się o tym, wypowiedział umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia. Czy przysługiwało mu takie prawo? Co jeśli wiedział wcześniej, że Karol ma zamiar brać udział w takich wyścigach?

1. Ania jest celebrytką i często uczestniczy w różnego rodzaju imprezach, na które zwykle wynajmuje drogie sukienki od młodych projektantów. Pewnego razu wynajęła sukienkę i zapłaciła za nią, po czym jednak okazało się, że nie może uczestniczyć w imprezie. Umówiła się z koleżanką, że udostępni jej sukienkę jeśli ta zapłaci jej 80% ceny wydanej w wypożyczalni. Następnego dnia zdjęcia koleżanki w sukience można było znaleźć w internecie. Właścicielka wypożyczalni żąda zwrotu pieniędzy, gdyż celebrytka bez jej zgody udostępniła rzecz innej osobie. Czy słusznie?

1. Ta sama celebrytka jest najemcą lokalu mieszkalnego położonego w Sky Tower. Z uwagi na fakt, że dostała intratną propozycję wyjazdu do Dubaju na 3 miesiące, postanowiła użyczyć mieszkanie w tym okresie wspomnianej koleżance. Właściciel rozwiązał z nią umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia i po dwóch tygodniach od wprowadzenia się koleżanki, kazał jej się wyprowadzić. Czy słusznie? Co w przypadku gdyby zamiast koleżanki wprowadził się pełnoletni syn celebrytki studiujący we Wrocławiu?

1. Studenci wynajęli mieszkanie. Po wyprowadzce okazało się, że dokonane przez nich zniszczenia znacznie przewyższają wpłaconą przez nich kaucję. Właściciel mieszkania zmienił zamki w drzwiach do piwnicy i nie chce wydać pozostawionego przez studentów sprzętu. Czy ma takie prawo? Co mogą w takiej sytuacji zrobić studenci?

1. Marek wynajął spawarkę do swojego warsztatu samochodowego na okres dwóch lat. W miesiącu lutym nie zapłacił umówionego czynszu, bo źle mu szło w interesach. Wynajmujący wypowiedział mu umowę najmu. Czy mógł tak uczynić? Co gdyby strony w umowie umówiły się, że czynsz płatny jest co tydzień?

1. W dniu 15 lipca 2015 r. Ania wynajęła koleżance pewną rzecz ruchomą na czas nieoznaczony. Strony umówiły się, że płatność będzie następowała co miesiąc. W dniu 12 listopada 2015 r. Ania postanowiła rozwiązać umowę najmu. W jaki sposób może to zrobić? Jeśli złoży oświadczenie dzisiaj, kiedy najwcześniej będzie mogła skutecznie ubiegać się o zwrot rzeczy? Co w przypadku, jeżeli umowa zawarta była na czas oznaczony?

1. Ewa i Michał od wielu lat są małżeństwem. W 2015 r. Michał podpisał umowę najmu lokalu mieszkalnego na okres 10 lat. Krótko po tym zmarł. Właściciel mieszkania każe Ewie się wyprowadzić argumentując, że nie ma ona prawa do lokalu. Czy ma rację?

1. Studenci wynajęli mieszkanie. Gdy się wprowadzili, okazało się, że w mieszkaniu nie ma internetu. Czy wymagana jest zgoda właściciela do zainstalowania niezbędnego okablowania?

1. Studenci wynajęli mieszkanie przy wrocławskim rynku. W dniu urodzin jednego z nich urządzili imprezę, która zakończyła się interwencją policji z uwagi na głośno puszczaną muzykę. Właściciel rozwiązał z nimi umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia argumentując to tym, że w sposób rażący i uporczywy wykraczają przeciwko porządkowi panującemu w bloku. Czy miał takie prawo?

1. Właściciel mieszkania, w którym mieszkają studenci z kazusu powyżej jednak dogadał się z nimi lecz postanowił od kolejnego miesiąca podnieść im czynsz o 200 zł. Czy ma takie prawo?

1. Strony zawarły umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony z czynszem płatnym miesięcznie. W jakim terminie mogą wypowiedzieć powyższą umowę? Co, jeżeli najemca zwleka z zapłatą czynszu? Czy jest różnica pomiędzy najmem lokalu użytkowego a mieszkalnego?

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

z dnia 21 czerwca 2001 r. [(Dz.U. Nr 71, poz. 733)](https://sip.legalis.pl/document-view.seam?documentId=mfrxilrtgaydenruge3a)

tj. z dnia 7 lutego 2005 r. [(Dz.U. Nr 31, poz. 266)](https://sip.legalis.pl/document-view.seam?documentId=mfrxilrxgaytgojvgq3q)

tj. z dnia 6 grudnia 2013 r. [(Dz.U. z 2014 r. poz. 150)](https://sip.legalis.pl/document-view.seam?documentId=mfrxilrsg42tombugqzts)

Art. 6 [Kaucja]

Zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Kaucja nie może przekraczać dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.

3. **Do obowiązków wynajmującego należy w szczególności**:

**1)** utrzymanie w należytym stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia;

**2)** dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń, o których mowa w pkt 1, oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy;

**3)** dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy, a zwłaszcza:

**a)** napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody - bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej - z wyjątkiem osprzętu,

**b)** wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.

Art. 6b [Obowiązki najemcy]

1. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

2. **Najemcę obciąża naprawa i konserwacja**:

**1)** podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;

**2)** okien i drzwi;

**3)** wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;

**4)** trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;

**5)** osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;

**6)** pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów;

**7)** etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana;

**8)** przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;

**9)** innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:

**a)** malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,

**b)** malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.

Art. 11 [Wypowiedzenie]

1. Jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz w [art. 21 ust. 4 i 5](https://sip.legalis.pl/document-view.seam?documentId=mfrxilrsg42tombugqztsltqmfyc4mrwgy4tomrwgm) niniejszej ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.

2. Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator:

**1)** pomimo **pisemnego upomnienia** nadal używa lokalu w sposób **sprzeczny z umową** lub **niezgodnie z jego przeznaczeniem** lub **zaniedbuje obowiązki**, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo **wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu**, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub

**2)** jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za **trzy pełne okresy płatności** pomimo **uprzedzenia go na piśmie** o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i **wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu** do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub

**3)** wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela, lub

**4)** używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku, z zastrzeżeniem [art. 10 ust. 4](https://sip.legalis.pl/document-view.seam?documentId=mfrxilrsg42tombugqztsltqmfyc4mrwgy4tomjtgy).

**UMOWA DAROWIZNY – kazusy**

1. Dziadek zawarł z wnukiem umowę darowizny motocykla. Umowa została zawarta w formie ustnej, a motocykl został przekazany wnukowi. Czy taka umowa jest ważna? Co w przypadku gdyby przedmiotem umowy była działka rekreacyjna?

1. Brat zawarł z siostrą umowę darowizny kwoty 10.000,00 zł. Pieniądze miały być przekazane przelewem w dniu 1 maja 2015 r. Do dnia dzisiejszego brat nie wręczył siostrze pieniędzy. W dniu 1 listopada 2015 r. skierowała przeciwko niemu pozew do sądu żądając wydania kwoty 10.000,00 zł wraz z odsetkami za opóźnienie. Czy miała takie prawo?

1. Kolega podarował koledze rower. W trakcie jazdy okazało się, że ma on niesprawne hamulce, przez co obdarowany spowodował kolizję drogową, w której uszkodzeniu uległo lusterko samochodu osobowego stojącego na światłach. Kto jest zobowiązany do zapłaty za zepsute lusterko?

1. Chłopak kupił dla swojej dziewczyny samochód. Zawarł z nią umowę darowizny, gdyż chciał żeby była ona w stanie legalnie zarejestrować samochód. Zanim wydał jej pojazd, spowodował wypadek swoim własnym samochodem, który teraz nadaje się jedynie do kasacji. Czy może jakoś wykręcić się z dokonanej darowizny?

1. Rodzice darowali Karolowi dom, a sami zamieszkali w odziedziczonym mieszkaniu. Po zawarciu umowy i po tym jak Karol wprowadził się do niego rodzice znacznie podupadli na zdrowiu, przez co stracili pracę i obecnie nie mają środków do życia. Czy mogą domagać się czegoś od syna w związku z dokonaną darowizną?

1. Babcia darowała swojemu ukochanemu wnukowi mieszkanie. Po dokonaniu przedmiotowej darowizny stosunek wnuka do babci znacznie się zmienił – przestał ja odwiedzać tak często jak kiedyś i nie pomagał jej już na działce. Okazało się, że wnuk ma problem z narkotykami. Pewnego dnia po odwiedzinach wnuka babcia zorientowała się, że z jej kredensu zniknęły całe jej oszczędności i biżuteria. Gdy zadzwoniła do wnuka i zapytała czy wie co się z nimi stało powiedział, że były mu potrzebne bo ma długi, a poza tym babcia i tak niedługo umrze więc powinna się z nim dzielić tym co ma. Babcia bardzo się zdenerwowała i uznała, że wnuk nie zasługuje na mieszkanie, które mu podarowała.
2. Czy może coś zrobić w takiej sytuacji?
3. Co w przypadku, gdy co prawda babcia bardzo się zdenerwowała, ale następnie przebaczyła wnukowi?
4. Co w przypadku gdy babcia przebaczyła wnukowi dopiero na łożu śmierci, będąc ciężko chora?
5. Czy spadkobiercy babci mogą coś zrobić w przypadku gdy babcia chciała odwołać darowiznę ale niespodziewanie zmarła?
6. Co w przypadku gdy przedmiotem darowizny było mieszkanie, które bardzo bogata babcia darowała swojej wielodzietnej, samotnej, niepełnosprawnej córce bez środków do życia?