

UMOWA NAJMU

Literatura:

Z. Radwański, J. Panowicz - Lipska, Zobowiązania – część szczegółowa, Wydanie 10, Warszawa 2013

Opracowała mgr Irena Krauze – Lisowiec

Umowa najmu



Umowa regulująca
używanie rzeczy

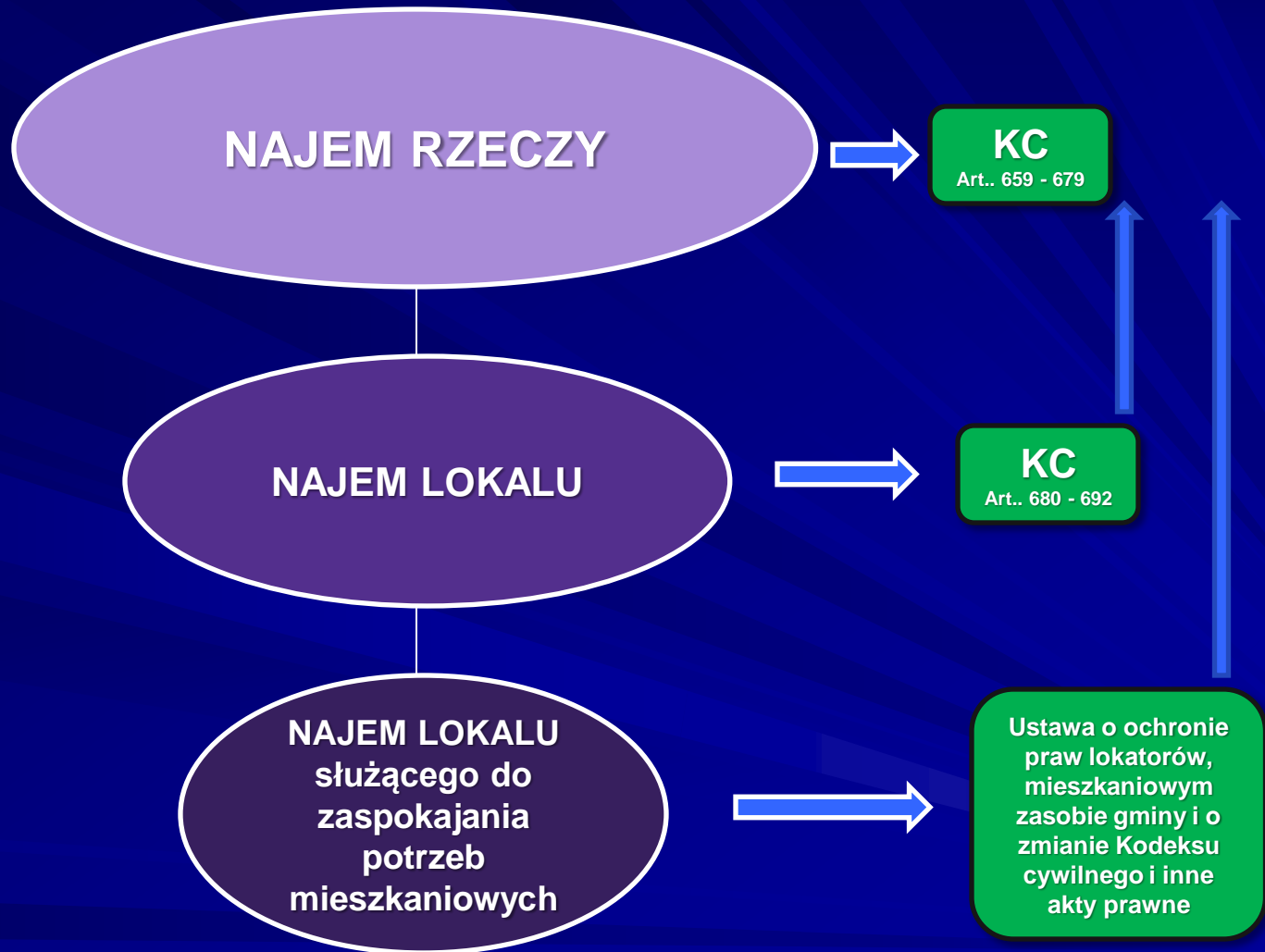
Wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy **rzecz do używania** przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony **czynsz**



Umowa wzajemna

Umowa konsensualna

Najem



Art. 659, art. 680, art. 1 i art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 poz. 1610 ze zm.)

Strony umowy

```
graph TD; A[Strony umowy] --> B(WYNAJMUJĄCY); A --> C(NAJEMCA);
```

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

NAJEM RZECZY

Forma umowy najmu

DOWOLNA

Wyjątek

**Najem
NIERUCHOMOŚCI
lub
POMIESZCZENIA
zawarty na czas
dłuższy niż rok**

PISEMNA

Inaczej poczytuje się umowę za zawartą na czas nieoznaczony

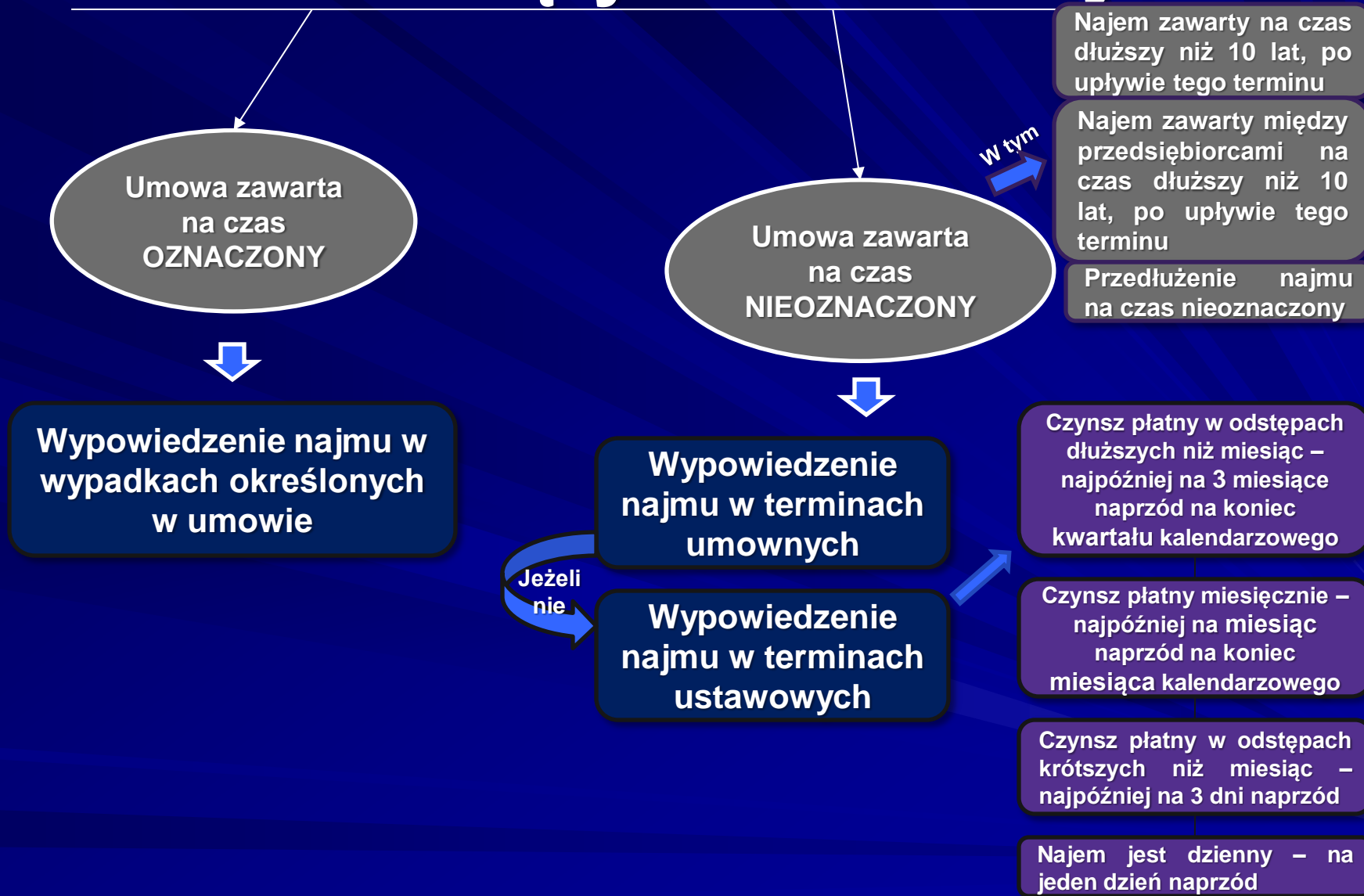
Wyjątek

**Zbycie rzeczy najętej
na czas oznaczony i
wydanej najemcy**

Brak możliwości wypowiedzenia umowy na specjalnych warunkach przez nabywcę

**PISEMNA z
datą pewną**

Czas obowiązywania umowy



Czynsz najmu

Pieniądze

Świadczenia
innego rodzaju

Płatny w terminach
umówionych

Jeżeli
nie

Płatny w terminach
ustawowych

Zwłoka z
zapłatą czynszu
co najmniej za 2
pełne okresy
płatności

Wypowiedzenie najmu
bez zachowania
terminów wypowiedzenia

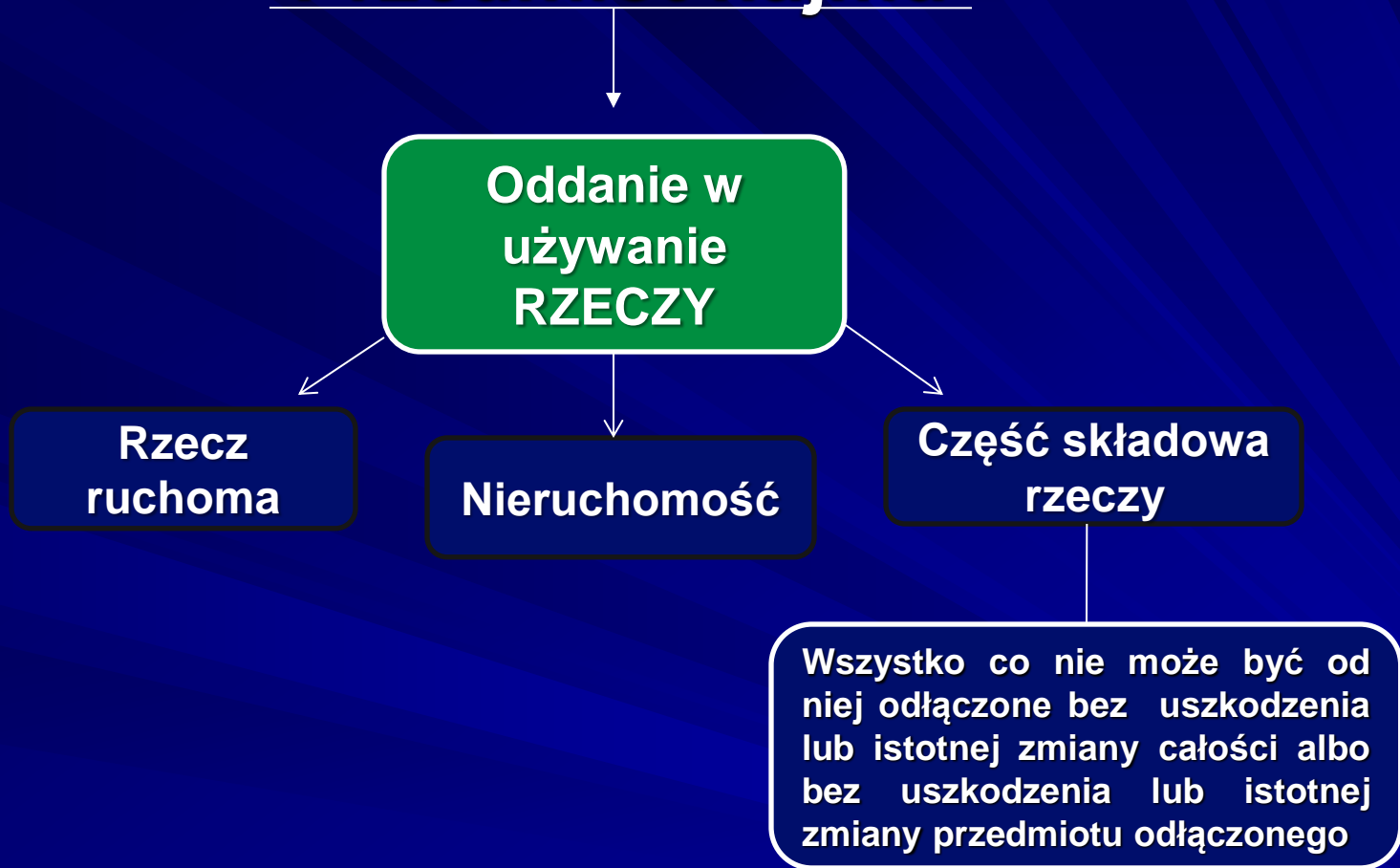
Najem ma trwać nie dłużej
niż miesiąc – z góry za cały
czas najmu

Najem ma trwać dłużej niż
miesiąc – z góry,
miesięcznie, do 10 –go dnia
miesiąca

Najem zawarty na czas
nieoznaczony – z góry,
miesięcznie, do 10 –go dnia
miesiąca

Art. 669, art. 672 kc

Przedmiot najmu



Obowiązki wynajmującego

Domniemanie wydania rzeczy w stanie dobrym i przydatnym do umówionego użycia

➔ Wydanie rzeczy najemcy w stanie przydatnym do umówionego użycia

➔ Utrzymanie rzeczy w stanie przydatnym do umówionego użycia przez cały czas trwania najmu

➔ Zapewnienie najemcy spokojnego używania rzeczy

➔ Dokonywanie napraw, obciążających wynajmującego, bez których rzecz nie jest przydatna do umówionego użycia

➔ Odpowiedzialność za wady rzeczy ograniczające albo wyłączające przydatność rzeczy do umówionego użycia

Wyjątek: drobne nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem rzeczy

Wyjątek: rzecz uległa zniszczeniu z powodu okoliczności, za które wynajmujący odpowiedzialności nie ponosi

Obowiązki najemcy

Ulepszenia rzeczy

Terminowa zapłata czynszu

Używanie rzeczy w sposób w umowie określony, a jeżeli umowa o tym nie stanowi, w sposób odpowiadający właściwościom i przeznaczeniu rzeczy

Nie czynić, bez zgody wynajmującego, w rzeczy najętej zmian sprzecznych z umową lub z przeznaczeniem rzeczy

Nie zaniedbywać rzeczy

Niezwłocznie informować wynajmującego o potrzebie napraw obciążających wynajmującego

Nie oddawać rzeczy najętej w całości lub części do bezpłatnego używania lub w podnajem



Jeżeli umowa zabrania

Po zakończeniu najmu zwrot rzeczy wynajmującemu w stanie niepogorszonym ponad normalne zużycie

Ustawowe prawo zastawu na rzeczach ruchomych najemcy wniesionych do przedmiotu najmu



Wypowiedzenie umowy najmu

Wypowiedzenie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony z zachowaniem terminów wypowiedzenia

Wypowiedzenie umowy najmu zawartej na czas oznaczony, w przypadkach wskazanych w umowie, z zachowaniem terminów wypowiedzenia

Wypowiedzenie umowy najmu przez wynajmującego bez zachowania terminów wypowiedzenia



Po upomnieniu

Najemca nadal używa rzecz w sposób spreczny z umową lub z przeznaczeniem rzeczy



Najemca zaniedbuje rzecz do tego stopnia, że zostaje ona narażona na utratę lub uszkodzenie



Zwłoka z zapłatą czynszu co najmniej za 2 pełne okresy płatności

Wypowiedzenie umowy najmu przez najemcę bez zachowania terminów wypowiedzenia

Wyjątek: najemca w chwili zawarcia umowy wiedział o wadzie



W chwili wydania rzecz najęta miała wady uniemożliwiające przewidziane w umowie używanie rzeczy



Jeżeli wady uniemożliwiające przewidziane w umowie używanie rzeczy powstały po wydaniu rzeczy najemcy, a wynajmujący, mimo otrzymanego zawiadomienia, nie usunął tych wad w czasie odpowiednim albo wady usunąć się nie dadzą

Wypowiedzenie umowy najmu przez nabywcę rzeczy

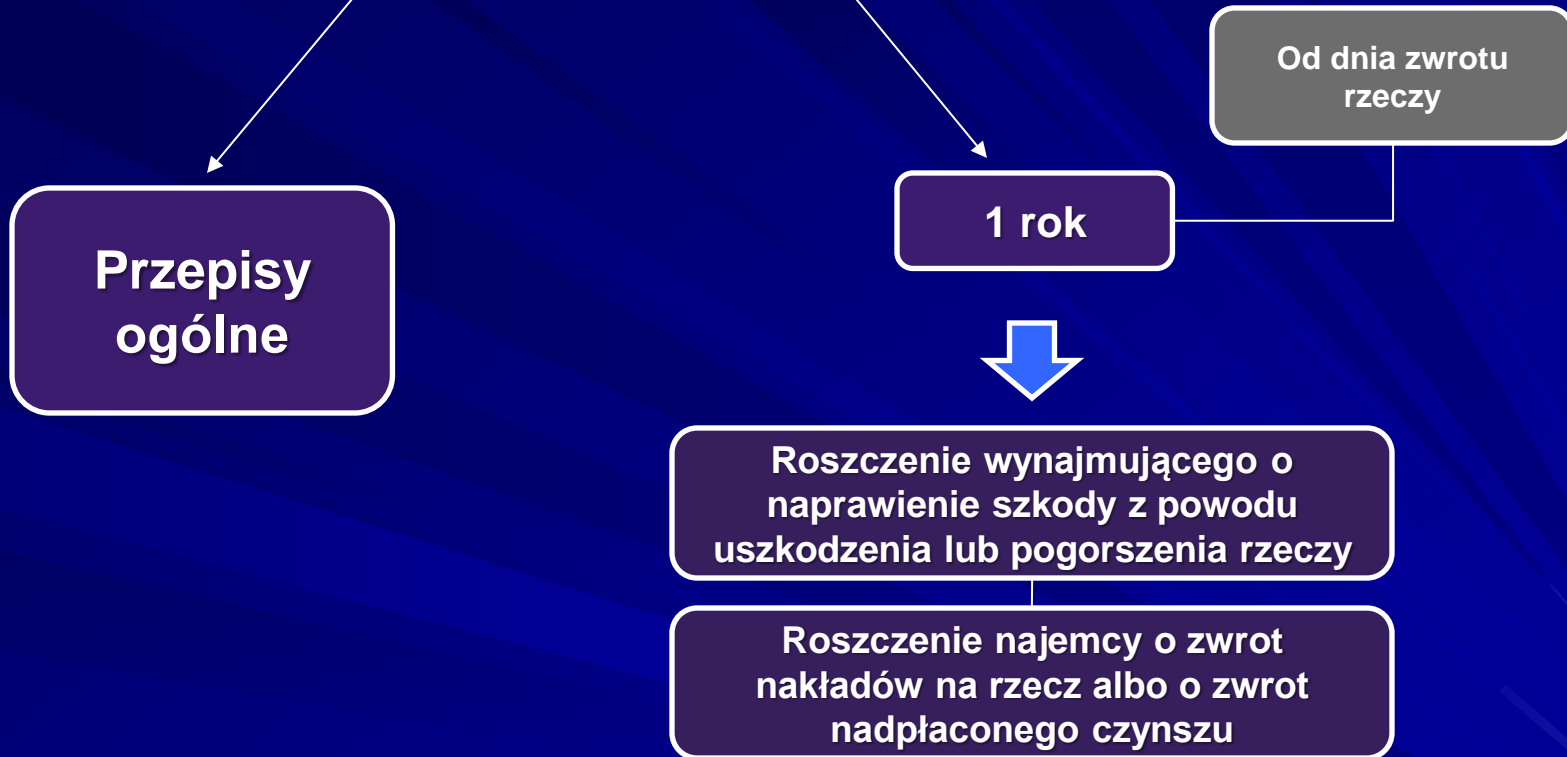
Wyjątek

Nie dotyczy lokali mieszkalnych

Chyba że

Najemca nie objął jeszcze lokalu

Przedawnienie



NAJEM LOKALU

NAJEM LOKALU

Najem lokalu przez małżonków

Wyszczególnienie drobnych nakładów

Wypowiedzenie umowy przez najemcę bez zachowania terminów wypowiedzenia

Wady zagrażające zdrowiu

Nawet jeżeli w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach

Wypowiedzenie umowy najmu lokalu zawartej na czas nieoznaczony z czynszem płatnym miesięcznie – najpóźniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego

Wypowiedzenie umowy najmu przez wynajmującego bez zachowania terminów wypowiedzenia

Zaleganie z zapłatą czynszu co najmniej za 2 pełne okresy płatności

Upředzenie najemcy na piśmie i udzielenie dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty

Porządek domowy

Zakładanie urządzeń

Zastaw na rzeczach członków rodziny

Solidarna odpowiedzialność za zapłatę czynszu

Zakaz podnajmu lub oddania lokalu lub jego części do bezpłatnego używania bez zgody wynajmującego

Ochrona praw najemcy lokalu – przepisy o ochronie własności

Wstąpienie w stosunek najmu lokalu mieszkalnego po śmierci najemcy

Najemca lokalu wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym

Lokale mieszkalne

NAJEM LOKALI MIESZKALNYCH

NAJEM LOKALU MIESZKALNEGO

- Pojęcie lokatora, właściciela, lokalu, lokalu socjalnego, pomieszczenia tymczasowego, wydatków na utrzymanie lokalu i mieszkaniowego zasobu gminy
- Okres na jaki zawierana jest umowa najmu
- Prawa i obowiązki stron umowy najmu
- Warunki wypowiedzenia umowy najmu lokalu
- Orzeczenie o prawie do lokalu socjalnego

Dziękuję za uwagę.