



UMOWA NAJMU

PORADNIK

Poradnik wydany przez

Centrum Aktywności Społecznej PRYZMAT

ul. Noniewicza 91, 16 – 400 Suwałki, tel./fax 87 565 02 58

e-mail: pryzmat@pryzmat.org.pl www.pryzmat.org.pl



MINISTERSTWO
SPRAWIEDLIWOŚCI
www.ms.gov.pl

Zadanie z zakresu administracji rządowej, finansowane ze środków budżetu państwa przekazanych przez Miasto Suwałki

Czym jest umowa najmu?

Umowa najmu, jest umową regulowaną przepisami kodeksu cywilnego, w której wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania na czas określony bądź nie, natomiast najemca zobowiązuje się płacić w zamian czynsz w określonej wysokości. Umowa najmu jest umową wzajemną, a także ma charakter ciągły. Oznacza to, iż z samej umowy wynika trwałość więzi prawnej stron.

Art. 659 kodeksu cywilnego

§ 1. Przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

§ 2. Czynsz może być oznaczony w pieniądzach lub w świadczeniach innego rodzaju.

Przedmiotem umowy najmu mogą być rzeczy ruchome, nieruchome, a także ich części składowe. W obrocie występuje również najem lokali mieszkalnych i użytkowych. Mają one szczególne znaczenie, więc poświęcono im osobną regulację prawną (art. 680-692 k.c.).

Umowa najmu nieruchomości lub pomieszczenia na czas dłuższy niż rok powinna być zawarta na piśmie. W razie niezachowania tej formy poczytuje się umowę za zawartą na czas nieoznaczony. Co ważne wynajmujący nie musi być właścicielem lokalu, który chce oddać do wynajęcia. Może on być jego najemcą czy też dzierżawcą.

Jakie prawa i obowiązki stron powinna zawierać umowa najmu?

Istotnym elementem umowy najmu jest określenie praw i obowiązków stron co do wynajmowanego lokalu. Jest to kwestia indywidualna każdej umowy i stron ją zawierających. Przykładowo w umowie może znaleźć się np. obowiązek wynajmującego zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem itp. Natomiast obowiązkiem najemcy może być utrzymywanie wynajętego lokalu we właściwym stanie technicznym, dokonywanie drobnych napraw i konserwacji związanych z bieżącym użytkowaniem lokalu, naprawa powstałych w wyniku użytkowania zniszczeń itp.

Dodatkowo warto w umowie lub w dodatkowo sporządzonym protokole dokonać opisu stanu technicznego lokalu. Będą to informacje związane z wyposażeniem lokalu, standardem itp. Jest to o tyle istotne, że w razie sporu można w łatwy sposób udowodnić co znajdowało się na wyposażeniu lokalu oraz w jakim stanie zostało przekazane najemcy.

Wynajmujący:

- Zobowiązany jest do wydania rzeczy najemcy w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywania jej w takim stanie przez czas trwania najmu, z wyjątkiem drobnych nakładów połączonych ze zwykłym użytkowaniem rzeczy, które obciążają najemcę,
- Przedmiot, który posiada liczne wady uniemożliwiające umówiony użytek, zobowiązują wynajmującego do ich usunięcia, a najemca ma prawo do żądania obniżenia czynszu na czas trwania wad. W sytuacji gdy wynajmujący opóźnia się z usunięciem wad lub gdyby wady były nieusuwalne, uprawnia to najmującego do wypowiedzenia najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia, chyba że o istnieniu wad wiedział w chwili zawarcia umowy.
- Cięży na nim obowiązek zapewnienia najemcy spokojnego używania rzeczy. Jest to równoznaczne z powstrzymaniem się wynajmującego od wszelkich działań zakłócających najem, a także konieczność ochrony przed naruszeniem ze strony osób trzecich. Wynajmujący ma prawo do zbycia przedmiot najmu. W takiej sytuacji nabywca rzeczy wstępuje w miejsce zbywcy z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia.

Najemca:

- Zobowiązany jest do zapłaty czynszu, który może być oznaczony w pieniądzu lub w świadczeniach innego rodzaju. Najemca powinien przez czas trwania najmu używać rzeczy najętej w sposób w umowie określony, a gdy umowa nie określa sposobu używania – w sposób odpowiadający właściwościom i przeznaczeniu rzeczy. Jeżeli w czasie trwania najmu okaże się potrzeba napraw, które obciążają wynajmującego, najemca powinien zawiadomić go o tym niezwłocznie. Do wykonania tych napraw może wyznaczyć wynajmującemu odpowiedni termin.
- Zabrania się bez zgody wynajmującego czynienia w rzeczy najętej zmian sprzecznych z umową lub z przeznaczeniem rzeczy.

Jakie elementy powinna zawierać umowa najmu lokalu?

Dobrze przygotowana umowa, powinna chronić zarówno interesy wynajmującego jak i najemcy. Im bardziej umowa jest szczegółowa tym mniejsze prawdopodobieństwo wyniknięcia w późniejszym czasie sporów z tytułu ewentualnych nieścisłości, dlatego warto zastanowić się jakie elementy powinna zawierać i na które jej kwestie powinno się zwrócić szczególną uwagę. W standardowej umowie najmu powinny się znaleźć określone przepisami obligatoryjne elementy, których nie można pominąć. Jednak jak wspomniano powyżej, warto również zawrzeć w umowie wszelkie inne uzgodnienia, które pozwolą na uniknięcie późniejszych nieporozumień.

W umowie najmu muszą znaleźć się takie elementy jak:

- miejsce i data jej zawarcia,
- określenie stron umowy (dane osób zawierających umowę),
- dokładne określenie przedmiotu najmu (opis lokalu, jego adres, stan prawny powierzchnia itp.)
- wysokość czynszu oraz ewentualnych innych opłat, terminy i sposoby ich płatności,
- czas trwania umowy,
- warunki wypowiedzenia umowy,
- prawa i obowiązki stron umowy,
- podpisy stron.

Ponadto w umowie powinno się zawrzeć:

- kwotę kaucji oraz sposób jej rozliczenia - jeśli takowa zostaje pobrana przy podpisywaniu umowy,
- szczególne wytyczne co do sposobu korzystania z lokalu (np. prawo wynajmującego do podnajęcia lokalu osobie trzeciej),
- zastrzeżenie co do dokonywania zmian w lokalu (np. przebudowy, zmiany przeznaczenia lokalu itp.)

W umowie można zawrzeć również zapisy co do kar umownych np. za opóźnienia w zapłacie itp.



Czynsz za najem lokalu

Czynsz jest świadczeniem najemcy uiszczanym w sposób i w terminach umownie oznaczonych. W umowie najmu należy określić wysokość miesięcznego czynszu, jaki najemca będzie zobowiązany uiszczać na rzecz wynajmującego, gdyż umowa najmu co do zasady jest umową odpłatną. Jeżeli termin płatności czynszu nie jest w umowie określony, czynsz powinien być płacony z góry, a mianowicie, gdy najem ma trwać nie dłużej niż miesiąc – za cały czas najmu, a gdy najem ma trwać dłużej niż miesiąc albo gdy umowa była zawarta na czas nieoznaczony – miesięcznie, do 10 dnia miesiąca. W razie nieuiszczenia czynszu w terminie, wynajmujący może żądać naprawienia wynikającej stąd szkody. Gdyby czynsz miał charakter świadczenia pieniężnego, jego nieuiszczenie w terminie jest tytułem do odsetek na zasadach ogólnych.

Czynsz może być wyrażony w pieniądzu ale także w postaci innego świadczenia jakie wynajmujący będzie spełniał na rzecz najemcy. W momencie gdy w umowie nie określono kwoty czynszu umowa ta w świetle przepisów będzie uznana za umowę użyczenia, a nie za umowę najmu. Ważne jest także określenie terminów i sposobu płatności np. czynsz uiszczany będzie przelewem na wskazany numer konta bankowego wynajmującego do każdego 10 dnia miesiąca.

Czas trwania umowy oraz warunki jej wypowiedzenia

Umowa najmu może być zawarta na czas oznaczony bądź nieoznaczony. Umowa zawarta na czas oznaczony, kończy się w raz z upływem określonego w niej terminu, przykładowo może być zawarta na okres dwóch lat. Umowa zawarta na czas nieoznaczony, nie określa terminu końca najmu, a więc zakończeniem tej umowy będzie dzień upływu okresu wypowiedzenia.

Warunki wypowiedzenia umowy powinny być ściśle określone w umowie. Pozwoli to na zabezpieczenie zarówno najemcy przed wypowiedzeniem umowy z dnia na dzień, jak i wynajmującego. Zarówno najemca jak i wynajmujący mają prawo wypowiedzieć umowę z zachowaniem terminu wypowiedzenia określonego umową. W niektórych przypadkach umowa może zostać wypowiedziana bez zachowania tego terminu i takowe możliwości również warto zawrzeć w umowie.

Wypowiedzenie umowy najmu przez właściciela może nastąpić z przyczyn wymienionych w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu tylko zgodnie z art. 11, a najemca w sposób uregulowany w umowie. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.

Wynajmujący, zgodnie z prawem, może wypowiedzieć umowę najmu, jeśli lokal mieszkalny użytkowany jest w sposób niewłaściwy i sprzeczny z umową najmu, najemca zalega z płatnościami minimum 3 okresy płatności lub podnajmuje lokal wbrew woli właściciela nieruchomości. Chodzi tu przede wszystkim o sytuacje gdy np. najmujący zalega z czynszem, użytkuje lokal w sposób niewłaściwy i niezgodny z przeznaczeniem, bądź np., gdy wynajmujący nie wywiązuje się ze swoich obowiązków co do np. zapewnienia sprawnej instalacji wodnej, gazowej itp. czy naprawy wynikłych nie z winy najmującego zniszczeń i uszkodzeń lokalu (np. zalanie przez sąsiada). Najemca może wypowiedzieć umowę najmu, gdy nie może dalej użytkować lokalu ze względu na występujące w nim nieprawidłowości, np. zagrażające jego zdrowiu.

Umowa najmu okazjonalnego

Najem okazjonalny to specyficzny rodzaj najmu lokalu mieszkalnego, w którym najemca dobrowolnie zobowiązuje się wyprowadzić z najmowanego mieszkania po zakończeniu umowy. Sama umowa najmu okazjonalnego nie różni się znacząco od klasycznej umowy najmu lokalu mieszkalnego, ale uwagę trzeba zwrócić na kilka zapisów. Kluczową rolę odgrywają także oświadczenia notarialne dołączone do umowy.

Zgodnie z charakterem najmu okazjonalnego, najemca zobowiązany jest złożyć przed notariuszem oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji i przyrzeczenie opróżnienia najmowanego lokalu mieszkalnego w terminie wskazanym w umowie bądź przez wynajmującego w przypadku rozwiązania umowy z innych przyczyn niż jej wygaśnięcie. Termin ten powinien być zapisany w dokumencie. Ponadto najemca musi wskazać inny lokal mieszkalny, w którym będzie mógł zamieszkać po zakończeniu umowy najmu. Jeśli w trakcie trwania umowy najmu okazjonalnego lokal ten się zmieni bądź najemca utraci możliwość zamieszkania w nim, musi ponownie w formie aktu notarialnego wskazać inny lokal mieszkalny, a właściciel tegoż lokalu musi złożyć oświadczenie o wyrażeniu zgody na zamieszkanie najemcy i osób z nim mieszkających w jego lokalu.

Umowa najmu okazjonalnego różni się od klasycznej umowy najmu lokalu mieszkalnego przede wszystkim załącznikami. Te stanowią notarialne oświadczenia najemcy oraz osoby trzeciej – właściciela nieruchomości, do której będzie się mógł wyprowadzić najemca po ustaniu stosunku najmu.

Oświadczenia te muszą być złożone w obecności notariusza, ale sama umowa najmu okazjonalnego już nie. Do umowy najmu okazjonalnego musi być dołączone:

- oświadczenie najemcy o poddaniu się egzekucji i zobowiązanie do opróżnienia i wydania najmowanego lokalu na podstawie umowy najmu okazjonalnego i w terminie w niej wskazanym;
- oświadczenie właściciela lokalu lub osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu, o którym mowa wyżej, o wyrażeniu zgody na zamieszkanie najemcy i zamieszkujących z nim osób w lokalu wskazanym w oświadczeniu.

Przedawnienie roszczeń

Zgodnie z art. 677 Kodeksu cywilnego roszczenia wynajmującego przeciwko najemcy o naprawienie szkody z powodu uszkodzenia lub pogorszenia rzeczy, jak również roszczenia najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów na rzecz albo o zwrot nadpłaconego czynszu przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Roszczenie wynajmującego o zapłatę czynszu ulega przedawnieniu jako świadczenie okresowe, po upływie 3 lat, licząc od każdego zaległego świadczenia oddzielnie.

WARRANTY: Phasellus a nibh nisl. In
landit sagittis. Phasellus vehicula, lacus id
resent faucibus porttitor quam quis preti
cursus ac. Maecenas malesuada quam
SEVERABILITY: Proin in sollicitudin
corper. Etiam congue dui sem, vel ten
ellentesque ipsum. N
nulla, quis con
agittis sit amet.
RE AGREEMENT: Fusce adipiscing velit lectus, a hendrerit just
purus puaretra, et eleifend ante lacinia. Donec porttitor nunc id facilisis dictum. Pi
te: _____
First Party: _____
Second Party: _____

Wzór umowy najmu lokalu

Umowa najmu lokalu

Zawarta w dniur. w.....pomiędzy:
(data)(miejsce)

.....
(dane wynajmującego)

zwanym dalej Wynajmującym,

a

.....
(dane najemcy)

.....
zwanym dalej Najemcą.

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu położonego w
..... przy ulicy
..... 0
powierzchni..... m² składającego się z
.....
(opis pomieszczeń itp.)

§ 2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania cały lokal użytkowy, o którym mowa w § 1, wraz ze znajdującymi się w nim urządzeniami i wyposażeniem, których szczegółowy wykaz znajduje się w załączniku nr 1 do niniejszej umowy.
2. Najemca nie wnosi zastrzeżeń do stanu technicznego lokalu użytkowego.

§ 3

1. Czyszczenie najmu strony określiły w wysokościzł miesięcznie (słownie:).
2. Czyszczenie najmu, o którym mowa w ust. 1, płatny jest przez Najemcę w terminie..... na rachunek bankowy Wynajmującego w nr(nazwa banku i nr rachunku bankowego).

§ 4

Strony ustalają, że wszelkie koszty i świadczenia związane z eksploatacją lokalu mieszkalnego, przez czas trwania umowy, ponosić będzie najemca.

§ 5

1. W dniu zawarcia niniejszej umowy Najemca wpłaca kaucję w wysokościzł (słownie:).

2. Kaucja podlega zwrotowi, w dniu zakończenia umowy, po przekazaniu lokalu Wynajmującemu w stanie niepogorszonym, wynikającym z normalnej eksploatacji.

3. Wynajmujący może dokonać potrącenia z kaucji wszelkich roszczeń pieniężnych przysługujących mu przeciwko Najemcy na dzień zwrotu lokalu użytkowego stanowiącego przedmiot najmu, a w szczególności z tytułu niezapłaconego czynszu, odsetek za nieterminowe płatności czynszu, naprawienia szkód wyrządzonych przez Najemcę w przedmiocie najmu.

§ 6

1. Umowa najmu została zawarta na czas oznaczony do dnia
Po upływie tego terminu umowa niniejsza przestaje obowiązywać.

2. Stronom przysługuje prawo do wcześniejszego rozwiązania umowy z zachowaniem okresu wypowiedzenia.

§ 7

1. Wszelkie adaptacje i ulepszenia przedmiotu wynajmu wymagają pisemnej zgody Wynajmującego.

2. Najemca nie może, bez pisemnej zgody Wynajmującego, oddać osobie trzeciej lokalu użytkowego lub jego części do używania.

§ 8

1. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu.

2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.

3. Umowę sporządzono w jednobrzmiących egzemplarzach, po..... dla każdej ze stron.

Wynajmujący

Najemca