



Umowa najmu lokalu użytkowego

Informacje ogólne

Umowa najmu

Przez umowę najmu lokalu użytkowego wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy lokal o takim przeznaczeniu do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Strony umowy

Stronami umowy najmu są: wynajmujący i najemca. Zarówno wynajmującym, jak i najemcą mogą być osoby fizyczne, prawne lub jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej (np. spółka jawna).

ZAPAMIĘTAJ

Nie ma wymogu, aby wynajmujący był właścicielem lokalu użytkowego oddanego w najem, powinien jednak wykazać, na jakiej podstawie włada tym lokalem.

Przedmiot umowy

Przedmiotem umowy jest lokal użytkowy. I chociaż Kodeks cywilny nie zawiera definicji lokalu użytkowego, to uznaje się, że jest to lokal o charakterze niemieszkalnym i niebędącym pracownią twórców. Najem lokali mieszkalnych i pracowni twórców (poza pewnymi wyjątkami) uregulowany jest w oddzielnej ustawie o ochronie praw lokatorów. Dlatego przepisy o najmie lokali z Kodeksu cywilnego mają głównie zastosowanie do najmu lokali użytkowych.

Do najmu lokali użytkowych zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące najmu lokali (art. 680–692) i w kwestiach nieuregulowanych w tych przepisach także ogólne zasady dotyczące najmu (art. 659–679).

Ulepszenia w lokalu

Najemca może założyć w wynajętym lokalu oświetlenie elektryczne, gaz, telefon i inne podobne urządzenia, chyba że sposób ich instalacji sprzeciwia się obowiązującym przepisom albo zagraża bezpieczeństwu nieruchomości. Jeżeli do założenia urządzeń potrzebne jest współdziałanie wynajmującego, najemca może domagać się tego współdziałania za zwrotem wynikłych stąd kosztów.

Kto płaci za naprawy

Jeśli w czasie trwania umowy rzecz wymaga napraw, które obciążają wynajmującego, a bez których lokal nie nadaje się do użytku, najemca może wyznaczyć wynajmującemu odpowiedni termin do wykonania napraw, a po jego upływie może dokonać napraw na koszt wynajmującego.

PRZYKŁAD

Pani A. wynajęła lokal na salon kosmetyczny. W lutym zepsuł się piec gazowy, który ogrzewał pomieszczenie. Pani A. nie mogła przyjmować klientów. Właściciel lokalu w wyznaczonym terminie nie dokonał naprawy. Pani A. wynajęła więc specjalistę, a kosztem naprawy obciążyła właściciela – nie zapłaciła mu czynszu za jeden miesiąc.

Najemcę lokalu obciążają drobne naprawy, m.in.: podłóg, drzwi i okien, instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody, a także malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych.

Ze skutkiem natychmiastowym

Jeżeli wady wynajętego lokalu są tego rodzaju, że zagrażają zdrowiu najemcy lub osób u niego zatrudnionych, najemca może wypowiedzieć umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia, chociażby w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach.

Ze skutkiem natychmiastowym umowę może również wypowiedzieć wynajmujący – jeśli 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.

ZAPAMIĘTAJ

Bez zgody wynajmującego najemca nie może oddać lokalu lub jego części do bezpłatnego używania ani go podnająć.

Podwyżka czynszu

Jeśli strony nie przyjmą odmiennych ustaleń w umowie – wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową jego wysokość najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Jeżeli czas trwania najmu lokalu nie jest oznaczony, a czynsz jest płatny miesięcznie, najem można wypowiedzieć najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

Zwłoka w płatnościach

Jeżeli najemca lokalu dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a wynajmujący zamierza najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia, powinien uprzedzić najemcę na piśmie, udzielając mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu.

Zmiana właściciela

Zdarza się, że w czasie trwania umowy zmienia się właściciel lokalu. Nowy właściciel będzie mógł wypowiedzieć umowę z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia. Nie może tego zrobić, jeśli umowa najmu była zawarta na czas oznaczony, z zachowaniem formy pisemnej, a lokal został najemcy wydany.

Forma umowy

Umowa nie musi być zawarta na piśmie. Jeśli jednak dotyczy najmu pomieszczenia na czas dłuższy niż

rok, powinno się ją sporządzić na piśmie. W przeciwnym razie uznaje się, że została zawarta na czas nieoznaczony.

Jak przygotować umowę

Krok 1

DATA. W umowie należy określić datę i miejsce jej zawarcia.

Krok 2

STRONY UMOWY. Należy określić strony umowy, czyli wynajmującego i najemcę. Podajemy: imię i nazwisko, adres, numer dowodu tożsamości – gdy stroną umowy jest osoba fizyczna, lub nazwę przedsiębiorcy i jego siedzibę, numer pod jakim figuruje w rejestrze przedsiębiorców i kto prowadzi ten rejestr – gdy stroną jest np. spółka handlowa. Jeśli przedsiębiorcą jest spółka z o.o., akcyjna lub komandytowo-akcyjna podjemy również wysokość kapitału zakładowego i NIP. Należy też podać osoby reprezentujące przedsiębiorcę.

Krok 3

PRZEDMIOT UMOWY. Należy określić przedmiot umowy: podać adres lokalu, określić położenie (parter, piętro), powierzchnię, liczbę pomieszczeń. Jeśli w lokalu znajduje się jakieś wyposażenie (meble, maszyna), należy dołączyć do umowy wykaz takiego wyposażenia w formie załącznika.

Krok 4

CZAS TRWANIA. Umowa może być zawarta zarówno na czas oznaczony, jak i nieoznaczony. Jeśli najem zawarty jest na czas dłuższy niż dziesięć lat, po upływie tego terminu uznaje się go za zawarty na czas nieoznaczony. Najem zawarty między przedsiębiorcami na czas dłuższy niż lat trzydzieści poczytuje się po upływie tego terminu za zawarty na czas nieoznaczony.

Krok 5

CZYNSZ. W umowie należy określić wysokość czynszu, w jakim terminie i w jaki sposób będzie płatny (np. do rąk wynajmującego lub na rachunek bankowy). Czynsz nie może być wyrażony w obcej walucie, tylko w złotych (PLN). Można jednak zapisać w umowie, że stanowi on równowartość np. 500 euro według kursu NBP na dzień zapłaty.

Krok 6

TERMIN PŁATNOŚCI. Strony powinny w umowie określić termin płatności czynszu, np. „do 10. każdego miesiąca”. Jeżeli termin płatności czynszu nie jest w umowie określony, powinien być płacony z góry.

Krok 7

INNE ŚWIADCZENIA. Strony powinny w umowie określić, kto będzie ponosił koszty: zużycia wody, gazu, energii elektrycznej, centralnego ogrzewania, wywozu nieczystości, odśnieżania, utrzymania porządku na klatce schodowej i wokół budynku, utrzymania zieleni i inne.

Krok 8

KAUCJA. Często wynajmujący żąda od najemcy kaucji. Należy zapisać, jakiej jest ona wysokości, kiedy zostanie zwrócona (np. w ciągu miesiąca po zakończeniu najmu) i czy będzie waloryzowana.

Krok 9

ZMIANA CZYNSZU. Ponieważ rynkowe stawki czynszów nie tylko wzrastają, ale też obniżają się – w interesie zarówno najemcy, jak i wynajmującego jest zawarcie w umowie klauzuli o możliwości zmiany czynszu – jak często może być dokonywana, według jakich kryteriów.

Krok 10

DODATKOWE ZOBOWIĄZANIA. W umowie mogą znaleźć się też ustalenia dotyczące wzajemnych

zobowiązań.

PRZYKŁAD

Najemca zobowiązał się w umowie, że na własny koszt zmodernizuje lokal, a wynajmujący, że zwróci mu część nakładów, jeśli przed upływem określonego terminu wypowie najemcy umowę. Najemca może się też zobowiązać w umowie do niedokonywania bez pisemnej zgody wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję lokalu lub budynku np. wymiany witryn, okien, drzwi, trwałej przebudowy układu wnętrza. Wynajmujący może natomiast zobowiązać się, że najemca będzie miał pierwszeństwo w wynajmie sąsiednich pomieszczeń.

Krok 11

WYPOWIEDZENIE. Strony mogą w umowie dowolnie ustalić termin wypowiedzenia, np. „każda ze stron ma prawo wypowiedzieć umowę z miesięcznym wyprzedzeniem”. Dotyczy to także umów zawieranych na czas oznaczony.

Krok 12

WYDANIE RZECZY. Strony powinny określić, kiedy nastąpi wydanie lokalu, np. „w dniu dzisiejszym”.

Krok 13

PODPISY. Strony umowy powinny złożyć pod nią własnoręczne podpisy.

Formalności

Bez opłat

Umowy najmu lokalu użytkowego nie trzeba rejestrować w urzędzie skarbowym, nie podlega też ona podatkowi od czynności cywilnoprawnych. Wynajmujący jest jednak zobowiązany do zapłaty podatku dochodowego.

WAŻNE ADRESY

Polska Federacja Rynku Nieruchomości Polska Federacja Rynku Nieruchomości

ul. Świętokrzyska 36, lok.8

00-116 Warszawa

tel. (22) 654-58-69,

e-mail: federacja@pfrn.pl

PODSTAWA PRAWNA:

- **art. 659–679 oraz 680–692 ustawy z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93 z późn.zm.).**

Teresa Siudem