

# NA CO UWAŻAĆ W UMOWACH NAJMU LOKALI UŻYTKOWYCH I MIESZKALNYCH?

|                                                         |        |                                                  |        |
|---------------------------------------------------------|--------|--------------------------------------------------|--------|
| 1. Najem okazjonalny lokalu mieszkalnego                | str. 1 | 8. Możliwość podwyższenia czynszu najmu          | str. 3 |
| 2. Sposób korzystania z lokalu                          | str. 1 | 9. Maksymalny okres związania umową najmu        | str. 3 |
| 3. Wady w wynajmowanym lokalu                           | str. 2 | 10. Umowa najmu niezgodna z przepisami           | str. 3 |
| 4. Zaległości w płaceniu czynszu a wypowiedzenie najmu  | str. 2 | 11. Tygodniowy termin wypowiedzenia najmu lokalu | str. 4 |
| 5. Kaucja przy umowie najmu                             | str. 2 | 12. Podnajem lokalu bez zgody wynajmującego      | str. 4 |
| 6. Zwrot ulepszeń w przedmiocie najmu po jego sprzedaży | str. 3 | 13. Sprzedaż w trakcie najmu                     | str. 4 |
| 7. Kiedy przedawniają się roszczenia z umowy najmu?     | str. 3 | 14. Wzór umowy najmu lokalu                      | str. 4 |

## 1. Najem okazjonalny lokalu mieszkalnego

Rynek wynajmu lokali mieszkalnych, zwłaszcza w dużych miastach, zwykle ożywa w okresie letnim. Świeżo upieczeni studenci szukają swojego lokum, a do tego dochodzą roszady tych, którzy chcą lub są zmuszeni zmienić najmowane mieszkanie bądź pokój. Właściciele lokali powinni jednak już teraz zastanowić się i podjąć decyzję, czy spełnić dodatkowe formalności i korzystać z przywilejów, jakie daje umowa najmu okazjonalnego, czy ryzykować ze zwykłą umową najmu z całą jej ochroną prawnolokatorską.

### Wyjście z szarej strefy

Spory odsetek umów najmu lokali mieszkalnych w dalszym ciągu pozostaje w szarej strefie. Ich właściciele nie zawsze chcą dzielić się z fiskusem dochodami z czynszu. Ci uczciwi, po spełnieniu kilku dodatkowych formalności, mogą jednak liczyć na wyjątek spod wzmożonej ochrony prawnej lokatorów, zyskując możliwość szybkiej eksmisji na wypadek np. zalegania z czynszem.

Ustawodawca przewidział dla nich specjalną odmianę umowy najmu lokalu mieszkalnego nazywaną najmem okazjonalnym. Jest to umowa najmu lokalu służącego do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, którego właściciel, będący osobą fizyczną, nie prowadzi działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali, zawarta na czas oznaczony, nie dłuższy niż 10 lat.

Najem okazjonalny powinien być jednak zgłoszony naczelnikowi urzędu skarbowego właścicielowi ze względu na miejsce zamieszkania wynajmującego w terminie 14 dni od rozpoczęcia najmu. Jest to warunek, bez spełnienia którego nie będzie możliwa uproszczona procedura eksmisyjna. Nie wpływa to więc w żaden sposób na ważność samej

umowy. Na żądanie najemcy właściciel ma obowiązek przedstawić potwierdzenie zgłoszenia najmu do urzędu skarbowego.

### Warunki i zalety najmu okazjonalnego

Umowa najmu okazjonalnego daje możliwość ominięcia procesu sądowego przeciwko niepłacącemu lokatorowi oraz niestosowanie przepisu o obowiązku zapewnienia tymczasowego pomieszczenia. Aby skorzystać z takiej możliwości, załącznikiem do umowy najmu musi być oświadczenie najemcy w formie aktu notarialnego stanowiące dobrowolne poddanie się egzekucji w zakresie obowiązku opróżnienia i wydania mieszkania. Po nadaniu przez sąd klauzuli wykonalności akt ten stanowi będzie podstawę do wszczęcia egzekucji zmierzającej do eksmisji lokatora.

Są i dalsze warunki uproszczonej procedury eksmisyjnej. Chodzi o wskazanie przez najemcę innego lokalu, w którym będzie mógł zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia i wydania mieszkania. Nie obędzie się także bez oświadczenia właściciela lokalu lub osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu, do którego ma nastąpić eksmisja, o wyrażeniu zgody na zamieszkanie najemcy i osób z nim zamieszkujących w lokalu wskazanym w oświadczeniu. Na żądanie wynajmującego oświadczenie to powinno być sporządzone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.

**Umowa najmu okazjonalnego lokalu oraz zmiany tej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.**

Jeżeli w trakcie trwania umowy najemca utraci możliwość zamieszkania w lokalu, do którego

zgodnie z wcześniejszym oświadczeniem miała nastąpić przeprowadzka, to w terminie 21 dni od dnia powzięcia wiadomości o tym powinien on wskazać inny lokal, w którym mógłby zamieszkać w przypadku eksmisji. Dodatkowo najemca powinien przedstawić nowe oświadczenie osoby posiadającej odpowiedni tytuł prawny do tego mieszkania. W przeciwnym wypadku wynajmujący może wypowiedzieć najem z zachowaniem co najmniej 7-dniowego okresu wypowiedzenia.

Zawarcie umowy najmu okazjonalnego lokalu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej zwłaszcza czynsz i opłaty niezależne od właściciela oraz ewentualne koszty egzekucji. Jej wysokość nie może jednak przekraczać 6-krotnej stawki czynszu.

### Uproszczona eksmisja

Stanowiące załącznik do umowy najmu okazjonalnego notarialne oświadczenie najemcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku opróżnienia i wydania mieszkania stanowi tytuł egzekucyjny (równoważny z wyrokiem), który jednak nie podlega wykonaniu przez komornika dopóty, dopóki nie zostanie mu nadana klauzula wykonalności.

Aby taką klauzulę na wspomniane oświadczenia uzyskać, wynajmujący musi w pierwszej kolejności wystosować do najemcy (listem poleconym lub za potwierdzeniem odbioru) żądanie opróżnienia lokalu podpisem urzędowo/notarialnie poświadczonym właściciela. Żądanie to powinno zawierać:

- oznaczenie właściciela oraz najemcy, którego żądanie dotyczy,
- wskazanie umowy najmu okazjonalnego lokalu i przyczynę

ustania stosunku z niej wynikającego,

- termin, nie krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia żądania najemcy, w którym najemca i osoby z nim zamieszkujące mają opróżnić lokal.

### Wniosek do sądu

Dopiero po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego przez właściciela najemcy i innym lokatorom na wydanie mieszkania, właściciel może złożyć do sądu wniosek o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu, w którym najemca dobrowolnie poddał się egzekucji. Do takiego wniosku należy załączyć:

- a) wspomniane żądanie opróżnienia lokalu wraz z dowodem jego doręczenia najemcy albo dowodem wysłania go przesyłką poleconą,
- b) dokument potwierdzający przysługujący właścicielowi tytuł prawny do lokalu, którego opróżnienia dotyczy żądanie właściciela,
- c) potwierdzenie zgłoszenia umowy właścicielowi naczelnikowi urzędu skarbowego.

Dobrowolne lub przymusowe wykonanie żądania opróżnienia lokalu musi poprzedzać wygaśnięcie stosunku najmu. Bez tego najemca będzie miał bowiem w dalszym ciągu tytuł prawny do korzystania z danego mieszkania.

Umowa najmu okazjonalnego lokalu wygasa po upływie czasu, na jaki była zawarta, lub ulega rozwiązaniu po upływie okresu wypowiedzenia tej umowy, przy czym wypowiedzenie nie będzie proste z uwagi na oznaczony (terminowy) charakter zobowiązania. Jeżeli po tym fakcie (wygaśnięciu umowy) najemca dobrowolnie nie opuści mieszkania, właściciel może wystosować do najemcy żądanie opróżnienia lokalu.

## 2. Sposób korzystania z lokalu

**Oddaliśmy w najem lokal, podpisując umowę na dwa lata. W umowie zostało określone przeznaczenie lokalu na cele biurowe. Pomimo tego najemca prowadzi tam działalność produkcyjną, która jest uciążliwa dla sąsiadów. Chcielibyśmy wypowiedzieć mu umowę. Czy mamy do tego podstawy?**

Wynajmujący może wypowiedzieć najemcy umowę najmu z powodu używania lokalu w sposób sprzeczny z umową lub z jego przeznaczeniem, i to nawet wtedy, gdy umowa najmu została zawarta na czas oznaczony.

Konsekwencje niewłaściwego używania przedmiotu najmu zostały określone w art. 667 § 2 Kodeksu cywilnego. Wynika z niego, że jeżeli najemca używa rzeczy w sposób sprzeczny z umową lub z przeznaczeniem rzeczy i mimo upomnienia nie przestaje jej używać w taki sposób, wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia. Prowadzenie działalności produkcyjnej w lokalu przeznaczonym na cele biurowe można zakwalifikować jako używanie lokalu w sposób sprzeczny z umową, jak i sprzeczny z przeznaczeniem lokalu.

Czytelnik powinien najpierw udzielić najemcy upomnienia, wzywając go do zaprzestania prowadzenia w lokalu działalności produkcyjnej. Upomnienie jest warunkiem skutecznego wypowiedzenia umowy. Jeśli najemca do upomnienia się nie zastosuje, można będzie umowę wypowiedzieć. Bez znaczenia pozostaje przy tym fakt, iż najemca nie posiada zaległości czynszowych, czy ewentualne zawarcie umowy na czas oznaczony.

### 3. Wady w wynajmowanym lokalu

Jeśli wynajmowany lokal ma wady, najemca ma prawo skorzystać z przepisów o rękojmi i domagać się obniżenia czynszu. W niektórych przypadkach wady są też podstawą do wypowiedzenia umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia. Nie ma znaczenia, czy właściciel ponosi winę za wystąpienie wad – jego odpowiedzialność opiera się na zasadzie ryzyka.

#### Uprawnienia w przypadku wad

Rękojmia za wady rzeczy kojarzy się z umowami sprzedaży. Za wady odpowiada jednak również wynajmujący wobec najemcy – przewiduje to art. 664 Kodeksu cywilnego. To duże wzmocnienie pozycji najemcy, bo odpowiedzialność za wady jest niezależna od tego, czy wynajmujący ponosi winę w dopuszczeniu do powstania wad i czy oddając rzecz w najem wiedział o wadach. Najemcy przysługuje prawo żądania obniżenia czynszu, a nawet wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym. „Skutki prawne określone w art. 664 § 1 i 2 K.c. powstaną, w razie wystąpienia przesłanek w nich zawartych tylko wtedy, jeśli najemca złoży wynajmującemu odpowiednie oświadczenie, z którego wynika skorzystanie z uprawnień przyznanych tymi przepisami”. Uznał tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 czerwca 2013 r., sygn. akt II CSK 610/12.

Co ważne, wynajmujący nie odpowiada z tytułu rękojmi za wady przedmiotu najmu, jeśli najemca wiedział o wadach w chwili zawarcia umowy. W razie sporu to wynajmujący (właściciel) będzie musiał udowodnić, że najemca o wadach wiedział. Ewentualne wady można np. wskazać w załączniku do umowy – w takim przypadku wynajmujący nie będzie za nie odpowiadał z tytułu rękojmi, bo poinformował o nich najemcę przed podpisaniem umowy.

#### Obniżka czynszu

Jeżeli rzecz najęta ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku, może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za okres, w jakim wady występują (art. 664 § 1 K.c.). Obniżenie powinno być proporcjonalne do zmniejszonej użyteczności najętej rzeczy. W praktyce w przypadku wystąpienia takich wad najemca nie będzie musiał płacić pełnego czynszu. W razie sporu sądowego będzie musiał jednak udowodnić, że przedmiot najmu miał wady. W tym celu warto np. zrobić zdjęcia obrazujące istniejące wady.

Przyjmuje się, że jeśli w okresie trwania wady najemca płacił pełny czynsz, a następnie zażądał obniżenia czynszu za ten sam okres z powodu wad, to ma prawo domagać się zwrotu nadpłaconego czynszu. Warto jednak pamiętać, że roszczenie o zwrot nadpłaconego czynszu przedawnia się z upły-

wem roku od dnia zwrotu rzeczy (art. 677 K.c.).

Problematyczna jest kwestia obniżenia czynszu „do zera”, czyli całkowitego powstrzymania się z jego płaceniem z powodu wad. W nauce prawa można spotkać się ze stanowiskiem, że jest to dopuszczalne do czasu usunięcia wad, jeżeli z uwagi na zakres wad korzystanie z najętej rzeczy jest całkowicie niemożliwe. Natomiast Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 października 2011 r., sygn. akt II CSK 29/11, stwierdził, że art. 664 K.c. ani inne przepisy nie dają najemcy czy dzierżawcy prawa do powstrzymania się w ogóle z zapłatą czynszu. Przepisy te uprawniają jedynie do żądania obniżenia czynszu albo do wypowiedzenia umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia.

#### Za małą powierzchnią

Wydanie najemcy przedmiotu najmu o powierzchni mniejszej niż określona w umowie stanowi wadę przedmiotu najmu w rozumieniu art. 664 § 1 K.c., uzasadniając roszczenie najemcy o obniżenie czynszu. Uznał tak Sąd Apelacyjny we Wrocławiu w wyroku z dnia 8 lutego 2012 r., sygn. akt I ACa 8/12. Rozbieżności między powierzchnią wpisaną w umowie a faktyczną powierzchnią lokalu nie należą do rzadkości – wynikają z błędnych pomiarów, braku aktualizacji powierzchni po remontach czy adaptacjach. Ponieważ najemca może

żądać obniżenia czynszu za czas trwania wad, istnieje ryzyko, że zażąda korekty naliczeń wstecz. Jeśli więc już przed podpisaniem umowy wiadomo, że powierzchnia wskazana w umowie może odbiegać od rzeczywistej, warto dla uniknięcia problemów w przyszłości dokładnie lokal zmierzyć i w umowie wpisać prawidłową wartość.

#### Wypowiedzenie najmu

Wady przedmiotu najmu pozwalają również na natychmiastowe wypowiedzenie umowy, w tym zawartej na czas oznaczony. Uprawnienie to przysługuje najemcy w trzech przypadkach (art. 664 § 2 K.c.).

Pierwszy z nich dotyczy sytuacji, gdy już w chwili wydania rzeczy najemcy rzecz miała wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie rzeczy. Zdaniem Sądu Najwyższego w takiej sytuacji najemca ma prawo wypowiedzieć umowę niezależnie od tego, czy wady są usuwalne, czy nieusuwalne. Nie trzeba wcześniej wzywać wynajmującego do ich usunięcia (wyrok SN z dnia 9 września 2009 r., sygn. akt V CSK 48/09).

Drugi przypadek – gdy wady uniemożliwiają używanie rzeczy powstały później (a więc nie było ich jeszcze w dniu wydania rzeczy). W takiej sytuacji wypowiedzenie umowy może nastąpić, jeżeli wynajmujący mimo otrzymanego zawiadomienia nie usunął ich w odpowiednim czasie.

Trzecia możliwość wypowiedzenia najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia występuje, gdy wady nie dadzą się usunąć.

#### Rozwiązanie umowy na przyszłość

W razie skorzystania z prawa wypowiedzenia umowa ulega rozwiązaniu (na przyszłość), czyli z chwilą, gdy oświadczenie o wypowiedzeniu dotarło do wynajmującego w taki sposób, że mógł się on zapoznać z jego treścią. Za okres sprzed rozwiązania umowy najemca może żądać obniżenia czynszu – jeśli przedmiot najmu miał wtedy wady.

#### Odpowiedzialność odszkodowawcza

Odpowiedzialność z rękojmi za wady nie jest jedyną, na jaką narażony jest wynajmujący. Odpowiada on także wobec najemcy za szkodę spowodowaną niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem umowy najmu. Szkoła poniesiona przez najemcę może polegać np. na utraconych zarobkach z powodu konieczności zamknięcia sklepu czy biura z uwagi na wady. W takim przypadku najemca musi udowodnić wszystkie przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej, w tym wysokość poniesionej szkody i jej adekwatny związek z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania przez wynajmującego.

### 4. Zaległości w płaceniu czynszu a wypowiedzenie najmu

**Wynajmujemy lokal. Najemca zalega z zapłatą czynszu. Jaka zaległość jest potrzebna, żeby móc wypowiedzieć umowę? Jaki jest obowiązujący w takim przypadku termin wypowiedzenia umowy?**

Odpowiedź na pytanie Czytelniczka zależy od tego, czy mamy do czynienia z najmem lokalu mieszkalnego lokatorom, do którego stosuje się ustawę o ochronie praw lokatorów... (Dz. U. z 2014 r. poz. 150), czy najmem innych lokali (np. użytkowych).

Przy wypowiedzaniu umów najmu lokatorom lokali mieszkalnych, chronionych ustawą o ochronie praw lokatorów, należy stosować zasady określone w art. 11 ust. 2 pkt 2 tej ustawy. Wynika z nich, że właściciel (wynajmujący) może wypowiedzieć najem lokatorowi, jeśli jest on

w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności. Przed wypowiedzeniem musi uprzedzić na piśmie posiadającego takie zaległości lokatora o zamiarze wypowiedzenia mu umowy i wyznaczyć dodatkowy, miesięczny termin do zapłaty zaległych i bieżących należności. Jeśli lokator w dodatkowym terminie zapłaci, nie można mu skutecznie wypowiedzieć umowy. Jeżeli długu nie ureguluje, można mu umowę wypowiedzieć. Wypowiedzenie umowy lokatorowi musi zostać dokonane na piśmie, w przeciw-

nym razie będzie nieważne. Obowiązkowe jest również wskazanie, jaka jest jego przyczyna. Termin wypowiedzenia wynosi miesiąc, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

W umowie nie można wprowadzić postanowień mniej korzystnych dla najemcy (lokatora) niż wynikające z ustawy – nie będą one skuteczne. Z tego powodu np. postanowienia w umowach z lokatorami pozwalające wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym w razie zwłoki z zapłatą czynszu przez lokatora będą nieważne.

Do wypowiedzenia najmu innych lokali (a także do wypowiedzenia tzw. najmu okazjonalnego) należy stosować art. 687 K.c. Wynika z niego, że 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 on uprzedzić najemcę na piśmie, udzielając mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu. Po jego bezskutecznym upływie może wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym, a więc bez zachowania okresu wypowiedzenia.

Wątpliwości budzi skuteczność

wprowadzania do umów najmu lokali użytkowych postanowień pozwalających na wypowiedzenie umowy z pominięciem zasad wynikających z art. 687 K.c., który wymaga, aby zaległość wynosiła co najmniej dwa pełne okresy płatności i aby wcześniej uprzedzić najemcę, dając mu dodatkowy, miesięczny termin na jej uregulowanie. Istnieje ryzyko, że wypowiedzenie najmu oparte na postanowieniach w umowie sprzecznych z zasadami wynikającymi z art. 687 K.c. (np. pozwalającymi na wypowiedzenie ze skutkiem natychmiastowym bez konieczności wyznaczania dodatkowego terminu) zostanie uznane za nieskuteczne.

### 5. Kaucja przy umowie najmu

**Zamierzam wynająć lokal. Jako zabezpieczenie oczekuję od najemcy zapłaty kaucji. Czy prawo reguluje kwestie związane z ustanawianiem, zwrotem i wysokością kaucji zastrzeganych w umowach najmu?**

To zależy od rodzaju najmu. W przypadku najmu lokalu mieszkalnego podlegającego ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, przepisy tego aktu prawnego dość szczegółowo regulują niemal wszelkie kwestie związane z kaucją. Dowolność w tym względzie panuje natomiast w przypadku innych umów najmu (np. gdy ich przedmiotem są lokale użytkowe), a także w razie tzw. najmu okazjonalnego, który mimo iż dotyczy lokali służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, to jednak z wyjątkiem niektórych regulacji nie podlega wspomnianej ustawie chroniącej

prawa lokatorów. Umowa najmu okazjonalnego zawierana jest na czas oznaczony do 10 lat i dotyczy lokalu mieszkalnego, którego właściciel, będący osobą fizyczną, nie prowadzi działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali.

W przypadku najmu lokali mieszkalnych niespełniających warunków najmu okazjonalnego kaucja nie może przekraczać 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu (art. 6 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...)). Kaucja mieszkaniowa służy zabezpieczeniu po-

krycia należności z tytułu najmu lokalu przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Kaucji nie pobiera się jednak, jeżeli umowa dotyczy najmu lokalu zamiennego lub socjalnego bądź gdy jest ona zawierana w związku z zamianą lokalu, a najemca uzyskał zwrot kaucji bez dokonania jej waloryzacji.

Ustawodawca unormował także zasady, na jakich następuje późniejszy zwrot kaucji mieszkaniowej, w tym jej waloryzację. Przede wszystkim przewidziany jest maksymalny termin zwrotu kaucji, który wynosi jeden miesiąc od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez

najemcę. Z kaucji wynajmujący może potrącić należności z tytułu najmu lokalu.

Ponadto wpłata dokonana przez najemcę (lub najemców) lokalu mieszkalnego omawianym tytułem winna być zwrócona w kwocie, jaka wynika z przemnożenia liczby odzwierciedlającej krotność czynszu przy pobieraniu kaucji przez stawkę czynszu, jaka obo-

wiązuje na dzień zwrotu kaucji. Jeżeli nie ma przesłanek do tego, by dokonać potrącenia z kaucji należności wynajmującego (np. zaległości czynszowych czy odszkodowania), kwota zwracana najemcy nie może być niższa od tej, która została od niego pobrana, choćby czynsz najmu uległ w międzyczasie obniżeniu.

#### Przykład klauzuli zastrzegającej kaucję w umowie najmu:

„W dniu zawarcia niniejszej umowy najemca wpłacił wynajmującemu kaucję pieniężną stanowiącą równowartość czynszu najmu za okres 2 (dwóch) miesięcy. Kaucja stanowi zabezpieczenie roszczeń wynajmującego z tytułu czynszu najmu, opłat dodatkowych oraz pogorszenia przedmiotu najmu. Zwrot kaucji, z zastrzeżeniem potrąceń dokonanych na pokrycie roszczeń wynajmującego wobec najemcy z powyższych tytułów, nastąpi w ciągu jednego miesiąca od dnia zwrotu przedmiotu najmu wynajmującemu po wygaśnięciu stosunku najmu”.

## 6. Zwrot ulepszeń w przedmiocie najmu po jego sprzedaży

**Spółka korzysta od lat z pomieszczeń biurowych na zasadzie umowy najmu. Umowa najmu została zawarta na 10 lat z osobą, która w ubiegłym roku sprzedała nieruchomość. Teraz wynajmującym jest inna firma, a treść umowy pozostała bez zmian. Wcześniej poczyniliśmy za zgodą wynajmującego spore nakłady w lokalu, który wcześniej znajdował się w stanie deweloperskim. Czy po zakończeniu najmu możemy domagać się zwrotu tych nakładów od nowego właściciela?**

TAK. Najemca, który ulepszył lokal przed jego zbyciem przez wynajmującego, ma roszczenie o zwrot wartości ulepszeń od nabywcy, czyli nowego wynajmującego (tego, który wstąpił w stosunek najmu po zbywcy i z chwilą przeniesienia własności przedmiotu najmu). Zasadę taką przyjął Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 30 września 2005 r., sygn. akt III CZP 50/05. Wprawdzie dotyczy ona bezpośrednio roszczeń dzierżawcy o zwrot nakładów, to

jednak w taki sam sposób należy traktować analogiczne roszczenia najemcy. W obu przypadkach zasady rozliczeń z tytułu ulepszeń dokonanych przez dzierżawcę lub najemcę regulują bowiem te same przepisy. Wcześniej (przed wspomnianą uchwałą) istniały spore rozbieżności w orzecznictwie sądowym w zakresie ustalenia, kto powinien być adresatem roszczeń o zapłatę sumy odpowiadającej wartości dokonanych przez niego ulepszeń.

Jeżeli najemca ulepszył najmowaną rzecz, wówczas wynajmujący może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego (art. 676 Kodeksu cywilnego). W umowie mogą być jednak ustalone inne zasady rozliczeń z tego tytułu. W tym przypadku strony zapewne nie porozumiały się, czy i w jakiej wysokości najemca będzie mógł dochodzić od wy-

najmującego „zwrotu nakładów” – często tak się określa to, czego może żądać najemca po zakończeniu umowy, choć suma odpowiadająca wartości ulepszeń w chwili zwrotu rzeczy ma nierzadko niewiele wspólnego z wysokością poniesionych nakładów.

Sprawa nieco się komplikuje, jeżeli w międzyczasie, tj. po poniesieniu nakładów, a przed wygaśnięciem umowy, dochodzi do zbycia (np. sprzedaży) przedmiotu najmu. Tym sposobem dochodzi do zmiany po stronie wynajmującego. W razie bowiem zbycia rzeczy nabytej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy i może nawet wypowiedzieć najem z zachowa-

niem ustawowych terminów wypowiedzenia (art. 678 § 1 K.c.). Ta możliwość wypowiedzenia najmu nie przysługuje nabywcy, jeżeli umowa najmu była zawarta na czas oznaczony z zachowaniem formy pisemnej i z datą pewną, a rzecz została najemcy wydana. Należy dodać, iż w przypadku gdy na skutek takiego wypowiedzenia najmu przez nabywcę najemca jest zmuszony zwrócić rzecz wcześniej, niż byłby zobowiązany według umowy najmu, może on żądać od zbywcy naprawienia szkody. Termin przedawnienia roszczenia najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów na rzecz wynosi rok i liczy się od dnia zwrotu rzeczy.

## 7. Kiedy przedawniają się roszczenia z umowy najmu?

**W maju 2012 r. za porozumieniem stron doszło do rozwiązania umowy najmu sklepu wielobranżowego. Będąc najemcą opróżniłem wówczas lokal w ciągu 3 dni roboczych, jak nakazywała umowa. Na początku marca br. otrzymałem jednak wezwanie do zapłaty odszkodowania za pogorszenie stanu lokalu oraz do uiszczenia zaległego czynszu za ostatni miesiąc trwania najmu. Czy należności te nie są już przedawnione po przeszło dwóch latach od zakończenia najmu?**

Przedawnione jest roszczenie wynajmującego przeciwko najemcy o naprawienie szkody z powodu uszkodzenia lub pogorszenia rzeczy, natomiast nie uległa jeszcze przedawnieniu wierzytelność o zapłatę czynszu za ostatni miesiąc trwania najmu w 2012 r.

Terminy przedawnienia roszczeń ze stosunku najmu są bowiem różne, w zależności od ich rodzaju. W pierwszej kolejności można wymienić trzy kategorie roszczeń wynikających z umowy najmu,

których termin przedawnienia jest bardzo krótki i wynosi rok. Należy do nich:

- roszczenia wynajmującego przeciwko najemcy o naprawienie szkody z powodu uszkodzenia lub pogorszenia rzeczy,
- roszczenia najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów na rzecz,
- roszczenia najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nadpłaconego czynszu.

Roczny termin przedawnienia

tych roszczeń zaczyna biec dopiero od dnia zwrotu rzeczy.

Pozostałe, niewymienione wcześniej roszczenia ze stosunku najmu, przedawniają się na zasadach ogólnych. Termin przedawnienia wynosi wówczas 10 lat, a dla roszczeń związanych z działalnością gospodarczą i roszczeń okresowych – 3 lata. Do tych ostatnich należy bez wątpienia roszczenie wynajmującego o zapłatę zaległego czynszu. W tym wypadku jednak przedawnienie należy liczyć

## 8. Możliwość podwyższenia czynszu najmu

**Wynajmujemy lokal użytkowy na podstawie umowy najmu na czas oznaczony – na trzy lata. Po roku właściciel lokalu przysłał nam pismo z informacją o podwyżce czynszu. W umowie nie było mowy o tym, że czynsz może zmienić się w czasie trwania umowy, ale nie zapisano też, że pozostaje on stały do końca umowy. Czy w takiej sytuacji można wprowadzić podwyżkę?**

TAK. Wynajmujący lokal użytkowy może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Pozwala mu na to art. 685<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego. Przepis ten dotyczy nie tylko umów najmu na czas nieoznaczony, ale także umów na czas oznaczony. Wiele osób, które najmują lokale i prowadzą w nich działalność nie zdaje sobie sprawy z jego istnienia i są przekonane, że z samego faktu zawarcia umowy najmu na

czas oznaczony wynika trwałość stawki czynszu.

**Termin wypowiedzenia wysokości czynszu za lokal użytkowy to 1 miesiąc, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.**

W celu podwyższenia czynszu wynajmujący musi złożyć najemcy oświadczenie o wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości czynszu. Termin na wprowadzenie podwyżki jest dość krótki, bo

wynosi miesiąc, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

Aby uniknąć ryzyka, że wynajmujący w trakcie trwania umowy podwyższy czynsz, należy do umowy wprowadzić postanowienie, z którego będzie wynikało, iż czynsz jest stały. Można też wprowadzić rozwiązanie kompromisowe i określić dopuszczalną granicę podwyżki. Jeśli w umowie nie zamieszczono postanowień chroniących najemcę przed podwyżką czynszu w trakcie trwania umowy, to może się on znaleźć w trudnej

sytuacji. Gdy najemca nie sprzeciwi się podwyżce, to wejdzie ona w życie i będzie miał obowiązek płacić czynsz w nowej wysokości. Przyjmuje się, że z uwagi na to, iż wysokość czynszu należy do istotnych postanowień umowy, brak akceptacji podwyżki przez najemcę wywoła skutek w postaci wygaśnięcia umowy najmu po upływie okresu wypowiedzenia.

Można się też spotkać z opiniami, że najemca może, powołując się na sprzeczność wygórowanej podwyżki z zasadami współzycia społecznego, żądać ustalenia przez sąd nieistnienia uprawnienia do pobierania czynszu w wysokości wynikającej z wypowiedzenia.

## 9. Maksymalny okres związania umową najmu

**Spółka chce wynająć pomieszczenia od innej spółki. Trwają negocjacje w sprawie warunków długoterminowego wynajmu. Jaki może być maksymalny okres wynajmu?**

Maksymalny okres, na jaki można z góry zawrzeć umowę najmu wynosi 10 lat. Limit ten nie dotyczy jednak obrotu gospodarczego. Jeżeli bowiem umowa najmu zawierana jest między przedsiębiorcami, to jej termin może wynosić nawet 30 lat (art. 661 § 2 Kodeksu cywilnego).

Nie oznacza to jednak, że dwie spółki handlowe nie mogą zawrzeć ważnej umowy najmu np. na okres 40 lat. W takiej sytuacji najem terminowy (zawarty na czas oznaczony) trwać będzie „jedynie” przez pierwsze 30 lat, a po upływie tego okresu umowa

przekształci się automatycznie w najem bezterminowy (zawarty na czas nieoznaczony). Tak więc umowa najmu zawarta na dłuższy okres niż pozwalają na to przepisy będzie mogła zostać wypowiedziana z terminem ustawowym po upływie owych 10 czy 30 lat, w zależności od stron umowy.

Możliwość zawarcia umowy najmu na czas oznaczony dłuższy niż 10 lat, lecz nie dłuższy niż 30 lat, zależy od powyższej kwalifikacji podmiotowej obu stron kontraktu (umowa między dwoma przedsiębiorcami), a nie na przykład od tego, co jest przedmiotem najmu.

Umowa najmu zawarta na czas oznaczony tworzy trwalszy stosunek prawny między stronami. Możliwe jest jednak rozwiązanie umowy za zgodą obu stron (umowa rozwiązująca).

Natomiast poza nielicznymi przypadkami wymienionymi w przepisach, w których możliwe jest wypowiedzenie najmu, a także ewentualnie sytuacjami określonymi w samym kontrakcie, takiej umowy nie można przed terminem wypowiedzieć. Wyjątkowo ustawodawca dopuszcza możliwość, aby strony przewidziały (z góry) w umowie najmu zawartej na czas

oznaczony określone przyczyny uzasadniające jednostronne jej zakończenie przed terminem końcowym. Zgodnie bowiem z art. 673 § 3 K.c., jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie.

Swobodne wypowiedzenie umowy najmu w zasadzie jest zarezerwowane tylko dla kontraktów bezterminowych. Jeżeli czas trwania najmu nie jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem z zachowaniem terminów umownych, a w ich braku z zachowaniem terminów ustawowych – stanowi tak art. 673 § 1 K.c.

## 10. Umowa najmu niezgodna z przepisami

**Czy zapisy w umowie najmu lokalu mogą być sprzeczne z Kodeksem cywilnym? Co jest wtedy nadrzędne: umowa czy przepisy Kodeksu? Czy taka umowa jest w ogóle ważna?**

To zależy od tego, który z przepisów Kodeksu cywilnego o umowie najmu został naruszony.

W większości regulacje kodeksowe dotyczące zobowiązań mają charakter względnie obowiązujący, co oznacza, że mogą być modyfikowane lub wyłączone wolą stron. Przepisy te znajdują zastosowanie dopiero w braku odmiennych postanowień umownych. W przypadku umowy najmu będą to przepisy regulujące prawa i obowiązki stron. Przykładowo zgodnie z art. 662 § 1 K.c. wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu. Natomiast drobne nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem rzeczy obciążają najemcę (art. 662 § 2 K.c.). Można jednak przyjąć odmienną zasadę w kontrakcie i ustalić np. że najemca przeprowadzi na swój koszt większy remont czy dokona ulepszeń w lokalu.

Są jednak i takie przepisy, które mają charakter w całości lub jednostronnie bezwzględnie obowiązujący. Te pierwsze nie mogą być w żaden sposób modyfikowane umową. Drugie mogą, lecz wyłącznie na korzyść jednej ze stron, zazwyczaj słabszej strony kontraktu. W przypadku umowy najmu ochroną otaczany jest najemca. Dlatego też nie jest możliwe skrócenie terminu dla wynajmującego do wypowiedzenia najmu lokalu poniżej minimum kodeksowego przewidzianego w art. 688 K.c. Ustawodawca postanowił bowiem, że 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. Należy także pamiętać, iż w przypadku lokali mieszkalnych zastosowanie znajdzie także ustawa o ochronie praw lokatorów (...).

## 11. Tygodniowy termin wypowiedzenia najmu lokalu

**W** umowie najmu lokalu między przedsiębiorcami przewidziano tygodniowy okres wypowiedzenia. Wypowiedzenie zostało złożone w środku tygodnia. Jak w tej sytuacji liczyć bieg terminu? Druga strona nie odebrała listu z wypowiedzeniem, został on jej dwukrotnie awizowany. Czy można uznać wypowiedzenie za doręczone?

Jeśli przedmiotem najmu jest lokal użytkowy, a czynsz jest płatny miesięcznie, to co do zasady powinien obowiązywać trzymiesięczny termin wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Wynika to z art. 688 K.c.

Spore wątpliwości budzi dopuszczalność skracania tego terminu w umowach. W wyroku z dnia 6 kwietnia 2000 r., sygn. akt II CKN 264/00, Sąd Najwyższy stwierdził, że według dominującego poglądu dopuszczalne

jest tylko zastrzeżenie dłuższego terminu wypowiedzenia od określonego w art. 688 K.c., nie można go natomiast skracać.

Kodeks cywilny dopuszcza też możliwość wypowiedzenia najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia, gdy zająd szczególne okoliczności, jak oddanie lokalu w podnajem bez zgody wynajmującego czy używanie go w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem mimo wcześniejszego uprzedzenia o możliwości rozwiązania umowy z tego powodu.

W takim przypadku strony mogą w umowie wprowadzić termin wypowiedzenia np. tygodniowy.

Jeśli z umowy nie wynika inny sposób obliczania terminu określonego w tygodniach, to należy stosować ogólne zasady obliczania terminów z art. 112 K.c. Wynika z niego, że termin oznaczony w tygodniach kończy się z upływem dnia, który nazwą odpowiada początkowemu dniowi terminu. Jeśli więc obowiązuje tygodniowy termin wypowiedzenia i oświadczenie zostało złożone

we wtorek, to termin kończy się z upływem kolejnego wtorku.

Kolejna wątpliwość związana jest z tym, od kiedy liczyć termin wypowiedzenia, jeśli oświadczenie nie od razu dotarło do adresata. Z art. 61 § 1 K.c. wynika, że oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 19 lipca 2012 r., sygn. akt II PK 57/12, stwierdził, że w przypadkach, gdy oświadczenie nie od razu lub w ogóle nie dociera do adresata (gdy mimo awizowania nie odbiera on przesyłki) należy uwzględnić okoliczności konkretnej sprawy.

Przykładowo, w razie pozostawienia przesyłki u dorosłego domownika lub doręczenia w miejscu prowadzenia przez adresata stałej działalności, za moment złożenia oświadczenia należy przyjąć chwilę odebrania korespondencji przez osobę upoważnioną. W razie braku takiej osoby, gdy w konsekwencji dochodzi do pozostawienia pisma w placówce pocztowej z jednoczesnym poinformowaniem przez tzw. awizo o możliwości podjęcia przesyłki, za datę złożenia oświadczenia należy zdaniem sądu uznać dzień, w którym nastąpiła pierwsza próba doręczenia pod właściwym adresem, potwierdzona pozostawieniem odpowiedniej informacji dla adresata.

## 12. Podnajem lokalu bez zgody wynajmującego

**P**rowadzimy działalność gospodarczą w wynajmowanym lokalu użytkowym. Ponieważ jest on za duży na nasze potrzeby, część lokalu podnajęliśmy innej firmie. Nie skonsultowaliśmy tego z właścicielem lokalu. Czy podnajęcie lokalu bez zgody właściciela może mieć dla nas jakieś negatywne skutki?

Najemca nie może bez zgody wynajmującego oddać lokalu lub jego części do bezpłatnego używania ani go podnająć (art. 688<sup>2</sup> K.c.). Od tej zasady jest jeden wyjątek. Zgoda wynajmującego nie jest wymagana co do osoby, względem której najemca jest obciążony obowiązkiem alimentacyjnym. Ma to na celu umożliwienie dostarczenia mieszkania w ramach realizacji obowiązku alimentacyjnego.

Zgoda wynajmującego na podnajęcie lokalu może być zamieszczona w umowie najmu. Jeśli

w umowie pominięto tę kwestię, to na podnajęcie lokalu trzeba użyć zgodę wynajmującego. Może on odmówić i nie musi swojej decyzji uzasadniać.

**Podnajęcie lokalu bez wymaganej zgody wynajmującego stanowi podstawę do wypowiedzenia stosunku najmu.**

Podnajęcie lokalu bez zgody wynajmującego może skutkować wypowiedzeniem przez niego umowy najmu. Skutki podnajęcia

lokalu użytkowego określone są w art. 667 § 2 K.c. Przepis ten stanowi, że jeżeli najemca używa rzeczy w sposób sprzeczny z umową i mimo upomnienia nie przestaje jej używać w taki sposób, wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia. Zasadą jest zatem, że wynajmujący nie może od razu wypowiedzieć umowy z powodu podnajęcia lokalu – musi najpierw upomnieć najemcę. Jeśli po otrzymaniu upomnienia najemca przestanie podnajmować lokal,

to odpadnie powód do wypowiedzenia mu umowy ze skutkiem natychmiastowym.

W umowie najmu można wzmocnić pozycję wynajmującego i zapisać, że w razie podnajęcia lokalu będzie on mógł wypowiedzieć umowę najmu bez konieczności wcześniejszego upomnienia najemcy. W wyroku z dnia 15 listopada 1984 r., sygn. akt III CRN 215/84, Sąd Najwyższy stwierdził, że wypowiedzenie niepoprzedzone upomnieniem jest skuteczne, gdy strony wzmacniając sankcję ustawową – wyłączyły je w umowie najmu. Innym sposobem na „zniechęcenie” najemcy do podnajmowania lokalu bez zgody wynajmującego

może być zapis w umowie najmu o karach umownych za każdy dzień podnajmowania lokalu.

Skutki podnajmowania bez pisemnej zgody właściciela lokali mieszkalnych, do których stosuje się ustawę o ochronie praw lokatorów są nieco inne. Właściciel może w takim przypadku wypowiedzieć umowę najmu, ale z miesięcznym terminem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, podając przyczynę wypowiedzenia. Nie jest konieczne wcześniejsze upomnienie.

Zasad tych nie można w umowie modyfikować na niekorzyść lokatora, np. rezygnując z miesięcznego terminu wypowiedzenia.

## 13. Sprzedaż w trakcie najmu

**J**estem właścicielem dwupokojowego mieszkania, które pod koniec ubiegłego roku wynajęłam na okres 2 lat. W czerwcu br. zdecydowałam się wystawić mieszkanie na sprzedaż, ponieważ potrzebuję środków na rozwój działalności gospodarczej. Rozmawiałem już z najemcą, ale ten nie chce słyszeć o rozwiązaniu umowy. Czy mimo to mogę sprzedać mieszkanie?

Umowa najmu wiążąca, choćby na czas oznaczony, właściciela lokalu z najemcą, wbrew powszechnemu przekonaniu wcale nie wyłącza prawa rozporządzania danym składnikiem majątku. Jest tak nawet wówczas, gdy umowa najmu wyraźnie tego zabrania. Nie można bowiem przez czynność prawną (np. umowę najmu) wyłączyć ani ograniczyć uprawnienia do przeniesienia, obciążenia, zmiany lub zniesienia prawa, jeżeli według ustawy prawo to jest zbywalne. Mówi o tym przepis art. 57 § 1 K.c. Dopuszczalne jest jedynie zobowiązanie się przez wynajmującego, że nie dokona sprzedaży przedmiotu najmu. W przypadku jednak naruszenia takiego postanowienia, najemca mógłby dochodzić naprawienia szkody, o ile jakkolwiek poniósł, względnie żądać zapłaty kary umownej, jeśli taka sankcja pieniężna była na taką okoliczność zastrzeżona.

Prawa i interesy najemcy, mimo takiej sprzedaży, są jednak należycie chronione przez ustawodawcę. W razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy. Nabywca miesz-

kania stanie się automatycznie nowym wynajmującym. Ponieważ chodzi w tym wypadku o najem lokalu mieszkalnego, przepisy wyłączają możliwość wypowiedzenia umowy z zachowaniem terminów ustawowych.

Jako że umowa najmu została zawarta na czas oznaczony (w tym wypadku dwóch lat), normalnym sposobem jej wygaśnięcia jest po prostu upływ czasu (nadejście terminu końcowego), zaś wcześniejsze jej wypowiedzenie jest możliwe tylko w przypadkach określonych ustawą lub umową albo w trybie dwustronnego rozwiązania umowy, a więc za zgodą najemcy.

Z nieco inną sytuacją mielibyśmy do czynienia w przypadku najmu lokalu użytkowego lub najmu innej rzeczy niż lokal. Wówczas skutek w postaci przejścia praw i obowiązków wynajmującego na nabywcę przedmiotu najmu jest wprawdzie ten sam, jednak ten ostatni może wówczas wypowiedzieć najem z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia. Takie uprawnienie nie przysługuje jednak, jeżeli umowa najmu była zawarta na czas oznaczony z zachowaniem formy pisemnej i z datą pewną, a rzecz została najemcy wydana.

## 14. Wzór umowy najmu lokalu

**Umowa najmu lokalu użytkowego**

Zawarta w dniu 11 kwietnia 2014 r. w Łodzi pomiędzy: WIKAR sp. z o.o. (...) zwana dalej Wynajmującym, reprezentowanym przez Grzegorza Pieczyńskiego – prezesa zarządu a

Krzysztofem Siewierzem prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą „Projekty Twój Dom” Krzysztof Siewierz (...) zwanym dalej Najemcą.

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu użytkowego położonego w Bydgoszczy przy ul. Chemicznej 22a, dla którego prowadzona jest KW nr BY1B/000123456/7.

2. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania cały lokal użytkowy, o którym mowa w ust. 1, którego powierzchnia użytkowa wynosi 200 m<sup>2</sup> wraz ze znajdującymi się w nim urządzeniami i wyposażeniem, których szczegółowy wykaz znajduje się w załączniku nr 1 do niniejszej umowy.

3. Umowa najmu zawarta jest na okres 5 (pięciu) lat.

4. Najemca nie wnosi zastrzeżeń do stanu technicznego lokalu użytkowego, który zostaje udokumentowany w protokole zdawczo-odbiorczym stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

§ 2

1. Czynsz najmu wynosi miesięcznie 4.000 zł (słownie: cztery tysiące złotych) netto + 23% VAT.

2. Czynsz najmu, o którym mowa w ust. 1, płatny jest przez Najemcę z góry za dany miesiąc w terminie do 5. dnia kalendarzowego danego miesiąca na podstawie faktury.

3. Najemca zobowiązany jest pokrywać dodatkowo wszelkie koszty związane z eksploatacją lokalu.

4. Przedmiot najmu służyć będzie Najemcy do prowadzenia – pracowni projektowej i architektonicznej.

§ 3

1. W dniu zawarcia niniejszej umowy Najemca dokonał wpłaty na rachunek bankowy Wynajmującego kaucji w wysokości 8.000 zł celem zabezpieczenia zapłaty czynszu wraz z odsetkami za opóźnienie oraz wszelkich innych roszczeń Wynajmującego mogących wynikać z niniejszej umowy.

2. Zwrot wartości nominalnej kaucji nastąpi w terminie 14 dni od daty wygaśnięcia umowy i wydania przedmiotu najmu.

3. Wynajmujący może dokonać potrącenia z kaucji wszelkich roszczeń pieniężnych przysługujących mu przeciwko Najemcy na dzień zwrotu lokalu użytkowego stanowiącego przedmiot najmu.

§ 4

1. Najemca nie może, bez pisemnej zgody Wynajmującego, zmienić przeznaczenia lokalu ani dokonywać trwałych przeróbek i adaptacji. Koszty przeróbek i adaptacji dokonanych za pisemną zgodą Wynajmującego ponosi Najemca. W przypadku dokonania zmian w przedmiocie najmu bez stosownego upoważnienia, Wynajmujący może żądać od Najemcy przywrócenia stanu poprzedniego oraz zapłaty kary umownej w wysokości 8.000 zł. Nie wyłącza to możliwości dochodzenia przez Wynajmującego naprawienia szkody przewyższającej wartość należnej mu kary umownej.

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

3. Po wygaśnięciu umowy Najemca zobowiązany jest w terminie 7 dni zwrócić przedmiot najmu Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym z uwzględnieniem jego normalnego używania. W dniu zwrotu strony sporządzają protokół zdawczo-odbiorczy.

W imieniu Wynajmującego:  
Grzegorz Pieczyński  
(prezes zarządu)

Najemca:  
Krzysztof Siewierz

**Podstawa prawna**  
Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2014 r. poz. 121)