



CZERWIEC 2025

UMOWA NAJMU – NA CO ZWRÓCIĆ UWAGĘ PRZY JEJ ZAWIERANIU

FUNDACJA TAURUS

CZEGO DOWIESZ SIĘ Z INFORMATORA:

- jakie są podstawy prawne umowy najmu
- co może być przedmiotem umowy najmu
- jakie są najistotniejsze postanowienia umowy najmu
- jak rozwiązać umowę najmu

Umowa najmu jest jedną z najczęściej zawieranych umów cywilnoprawnych. Ma charakter umowy, w której wynajmujący (właściciel przedmiotu najmu) zobowiązuje się do oddania najemcy określonego przedmiotu (np. mieszkania, lokalu użytkowego, samochodu) do używania i pobierania z tego tytułu czynszu. W praktyce najem dotyczy zarówno nieruchomości mieszkalnych, jak i komercyjnych. Choć sama procedura zawierania umowy najmu wydaje się prosta, należy zwrócić szczególną uwagę na kilka istotnych elementów, które zapewnią bezpieczeństwo prawne obu stronom.

W tym informatorze przedstawiono najważniejsze kwestie, na które warto zwrócić uwagę przy zawieraniu umowy najmu, w tym aspekty prawne, które mogą mieć istotne znaczenie przy realizacji umowy.

Umowa najmu regulowana jest przez przepisy Kodeksu cywilnego. W szczególności przepisy te znajdują się w art. 659–692 Kodeksu cywilnego, które szczegółowo określają obowiązki obu stron umowy. Kodeks cywilny wskazuje na kilka istotnych kwestii związanych z zawarciem umowy najmu, m.in. określenie jej przedmiotu, wysokości czynszu, obowiązków stron, czasu trwania umowy, sposobu jej rozwiązania czy odpowiedzialności za utrzymanie rzeczy w dobrym stanie.

Zasadniczo umowa najmu jest umową cywilnoprawną, więc strony mogą dowolnie kształtować jej postanowienia, pod warunkiem, że nie są one sprzeczne z przepisami prawa. Oznacza to, że zawarcie umowy najmu może być elastyczne, ale wymaga zachowania pewnych standardów prawnych, aby nie naruszyć interesów żadnej ze stron.

Wybór rodzaju umowy najmu

Zanim przejdziemy do omawiania najważniejszych postanowień umowy najmu, warto zwrócić uwagę na wybór odpowiedniego rodzaju tej umowy. Umowa najmu może mieć różny charakter w zależności od przedmiotu najmu i jego przeznaczenia. Do najczęstszych typów umów najmu należą

a) Umowa najmu nieruchomości mieszkalnej

Jest to najpopularniejszy rodzaj umowy najmu, dotyczący wynajmu mieszkań, domów, pokoi itp. Przepisy dotyczące najmu nieruchomości mieszkalnych zawierają szczególne regulacje, które mają na celu ochronę najemców. Kluczowym aktem prawnym w tym zakresie jest ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Ustawa ta określa m.in. zasady zawierania i wypowiedzania umów najmu lokali mieszkalnych, obowiązki wynajmującego i najemcy, a także katalog sytuacji, w których lokatorzy podlegają szczególnej ochronie – np. przed eksmisją bez zapewnienia lokalu socjalnego. Jej celem jest zapewnienie równowagi między interesami właścicieli lokali a potrzebą stabilizacji mieszkaniowej osób najmujących lokale na cele mieszkaniowe. Warto pamiętać, że istnieje jeszcze najem okazjonalny. To forma najmu mieszkania zawierana na czas określony, która daje właścicielowi większe zabezpieczenie prawne w przypadku problemów z lokatorem. Wymaga ona m.in. złożenia przez najemcę oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w razie konieczności opuszczenia lokalu.

b) Umowa najmu nieruchomości użytkowej

Dotyczy wynajmu lokali używanych w celach komercyjnych (np. biur, sklepów, magazynów). W takim przypadku strony umowy mają znacznie szerszą swobodę w kształtowaniu jej warunków. Umowy te rządzą się innymi zasadami, a same przepisy są bardziej elastyczne, biorąc pod uwagę potrzeby rynku nieruchomości komercyjnych.

c) Umowa najmu rzeczy ruchomych

Umowa ta dotyczy wynajmu samochodów, sprzętu budowlanego, maszyn itp. Zawierana jest zazwyczaj na krótszy okres i jest bardziej zbliżona do umowy użyczenia. W takich przypadkach szczególną uwagę należy zwrócić na stan techniczny pojazdu lub wynajmowanego sprzętu.

NAJWAŻNIEJSZE POSTANOWIENIA UMOWY NAJMU

Niezależnie od rodzaju najmu, istnieje szereg elementów, które muszą znaleźć się w umowie najmu, aby była ona ważna i chroniła interesy obu stron.

a) Określenie przedmiotu najmu

Zgodnie z art. 659 Kodeksu cywilnego, przedmiotem najmu może być rzecz ruchoma lub nieruchomość. Ważne jest, aby w umowie najmu dokładnie określić, co jest wynajmowane – czy jest to np. konkretne mieszkanie, lokal użytkowy, samochód, sprzęt czy inne dobra. Jeśli jest to nieruchomość, należy wskazać jej adres, numer księgi wieczystej (jeśli dotyczy) oraz ewentualne pomieszczenia dodatkowe (np. piwnica, garaż). Należy także uwzględnić szczegóły dotyczące stanu technicznego przedmiotu najmu oraz wszelkie dodatkowe ustalenia, takie jak dostęp do mediów czy wspólne części nieruchomości.

b) Wysokość czynszu i terminy płatności

Wysokość czynszu jest jednym z kluczowych elementów umowy najmu. Powinna być ona wyraźnie określona, a także konieczne jest wskazanie terminów płatności czynszu (np. do 10. dnia każdego miesiąca). Czynsz może być uzgodniony w formie ryczałtowej lub w zależności od zużycia mediów (np. w przypadku najmu lokalu mieszkalnego). Warto również wskazać sposób płatności (przelew bankowy, gotówka itp.), a także ewentualne kary umowne za opóźnienia w płatnościach.



“

Niezależnie od rodzaju najmu, istnieje szereg elementów, które muszą znaleźć się w umowie najmu, aby była ona ważna i chroniła interesy obu stron.

c) Okres najmu i sposób rozwiązania umowy

Określenie terminu najmu jest istotne zarówno dla wynajmującego, jak i najemcy. Umowa może być zawarta na czas określony (np. na rok) lub czas nieokreślony. W przypadku najmu na czas określony strony mogą również ustalić możliwość przedłużenia umowy lub jej wypowiedzenia przed upływem terminu. Jeśli najem jest na czas nieokreślony, wynajmujący lub najemca mają prawo wypowiedzenia umowy. W takim przypadku przepisy prawa określają okres wypowiedzenia.

Rozwiązanie umowy najmu lokalu mieszkalnego zawartej na czas określony:

Umowa najmu lokalu mieszkalnego zawarta na czas określony teoretycznie daje obu stronom – zarówno wynajmującemu, jak i najemcy – większą stabilność. Jednak wiele osób nie zdaje sobie sprawy z tego, że wypowiedzenie takiej umowy jest znacznie bardziej ograniczone niż w przypadku umowy na czas nieokreślony. W praktyce oznacza to, że ani wynajmujący, ani najemca nie mogą jednostronnie rozwiązać umowy przed upływem terminu, chyba że została przewidziana taka możliwość wprost w treści umowy lub zachodzą przesłanki ustawowe. Co do zasady wypowiedzenie umowy najmu na czas określony bez wskazania w niej odpowiednich klauzul wypowiedzenia jest niedopuszczalne. W takiej sytuacji, nawet jeśli jedna ze stron chciałaby zakończyć najem wcześniej, nie może tego zrobić bez porozumienia z drugą stroną – chyba że druga strona rażąco narusza obowiązki wynikające z umowy. Dlatego tak ważne jest, by już na etapie podpisywania umowy zadbać o precyzyjne zapisy dotyczące możliwości wcześniejszego jej rozwiązania. Dobrze sformułowana klauzula wypowiedzenia pozwala uniknąć sporów i daje elastyczność w trudnych życiowych sytuacjach.

d) Obowiązki stron

W umowie najmu warto szczegółowo określić obowiązki obu stron. Wynajmujący ma obowiązek utrzymać przedmiot najmu w stanie nadającym się do użytku, a najemca ma

obowiązek płacić czynsz oraz dbać o przedmiot najmu.

Często strony ustalają, kto ponosi odpowiedzialność za naprawy (np. drobne naprawy na koszt najemcy, a większe na koszt wynajmującego). Warto także wskazać w treści umowy, czy wynajmujący ma prawo przeprowadzać okresowe kontrole stanu technicznego lokalu.

e) Kaucja

Kaucja to zabezpieczenie finansowe, które wynajmujący może żądać od najemcy przed zawarciem umowy. Zwykle wynosi ona równowartość 1-3 miesięcznych czynszów. Kaucja ma na celu pokrycie ewentualnych szkód lub niezapłaconego czynszu. Zgodnie z przepisami prawa wynajmujący ma obowiązek zwrócić kaucję najemcy po zakończeniu umowy, chyba że z tytułu wynajmu powstały zobowiązania do zapłaty.

Ochrona praw najemcy

Przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy o ochronie praw lokatorów przewidują dodatkową ochronę dla najemców, zwłaszcza w kontekście najmu lokali mieszkalnych. Obejmuje to m.in. ochronę przed bezprawnym wypowiedzeniem umowy przez wynajmującego czy ochronę przed wypowiedzeniem wysokości czynszu za lokal.



Poza wymienionymi elementami w umowie najmu często zawiera się również regulacje w następujących kwestiach:

- **Opis stanu technicznego lokalu** – często w formie protokołu zdawczo-odbiorczego z wyszczególnieniem wyposażenia, ewentualnych usterek oraz liczników (woda, prąd, gaz).
- **Zasady korzystania z mediów i opłat eksploatacyjnych** – wskazanie, które opłaty ponosi najemca (np. prąd, gaz, woda, śmieci), a które właściciel.
- **Postanowienia dotyczące podnajmu** – czy najemca ma prawo oddać lokal lub jego część osobie trzeciej.
- **Zasady dokonywania napraw i modernizacji lokalu** – kto odpowiada za drobne naprawy, a kto za poważniejsze usterki.
- **Warunki zwrotu lokalu po zakończeniu umowy** – w jakim stanie lokal ma zostać zwrócony i w jakim terminie.
- **Klauzula dotycząca przetwarzania danych osobowych (RODO)** – w przypadku gdy wynajmującym jest osoba prowadząca działalność gospodarczą.
- **Informacje o formie kontaktu między stronami** – np. dopuszczalność kontaktu mailowego jako formy pisemnej.
- **Postanowienia końcowe** – m.in. liczba egzemplarzy umowy, możliwość zmian tylko w formie pisemnej, wybór prawa właściwego.

Nieodpłatna pomoc prawna, porady obywatelskie, bezpłatna mediacja

Masz pytania prawne lub potrzebujesz wsparcia obywatelskiego?
Skorzystaj z bezpłatnej pomocy!

Jak się zgłosić? ☎ Zadzwoń: 616 463 344 (poniedziałek–piątek, 7:30–20:00)
✉ Napisz: npp@um.poznan.pl

Zadanie jest finansowane ze środków budżetowych Miasta Poznania.