

PIOTR SCIESIŃSKI

BEZPIECZNA UMOWA NAJMU MIESZKANIA

NAJEM NA CELE MIESZKALNE
NAJEM NA CELE UŻYTKOWE
NAJEM OKAZJONALNY LOKALU
NAJEM INSTYTUCJONALNY LOKALU



**UWZGLĘDNI
ZMIANY
WPROWADZONE**

11.09.2017

**PORADNIK
W 100% PRAKTYCZNY**

Projekt okładki: *Przemysław Malkowski*

Wszelkie prawa zastrzeżone. Żadna część tej książki nie może być powielana ani rozpowszechniana za pomocą urządzeń elektronicznych, mechanicznych, kopiujących, nagrywających i innych – bez pisemnej zgody autora.

Plik PDF zawiera znaczniki wskazujące na nabywcę książki, dla którego egzemplarz został wygenerowany.

Informacje zawarte w tej książce nie są poradami prawnymi, podatkowymi i finansowymi i nie mogą być traktowane jako doradztwo. Wyrażają one opinię autora bazującą na jego najlepszej wiedzy i doświadczeniach. Opisane przypadki dotyczą typowych, najczęściej występujących przypadków. Należy wziąć pod uwagę, że mogą nie mieć zastosowania w Twojej konkretnej sytuacji. Przed wykorzystaniem wskazówek zawartych w książce należy przeprowadzić analizę konkretnego przypadku i skonsultować ją z prawnikiem.

Ten poradnik jest sprzedawany wraz z wzorami umów i innych dokumentów. Jeśli ich nie otrzymałeś to wyślij e-mail na adres faktury@mipconsulting.pl i podaj źródło zakupu lub uzyskania poradnika.

ISBN 978-83-944804-6-2



Wydanie 3

Wydawnictwo: MIP CONSULTING Sp. z o.o. z siedzibą w Sopocie

© Piotr Sciesiński, Sopot 2017

Spis treści

Spis treści	1
Wstęp.....	7
Część I - Zagadnienia wstępne	9
Najem w ogólności	9
Umowa ustna czy pisemna?	10
W jaki sposób dochodzi do zawarcia umowy?	11
Jak napisać umowę	12
Moja filozofia formułowania umów najmu.....	16
Część II - Określenie stron umowy.....	17
Strony umowy.....	17
Najczęściej występujące strony umowy najmu.....	17
Osoba fizyczna.....	17
Osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą	21
Spółka cywilna.....	29
Spółka jawna.....	32
Weryfikacja spółek handlowych	32
Spółka komandytowa i komandytowo-akcyjna.....	37
Spółka partnerska.....	39
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i spółka akcyjna	41
Kilku wynajmujących jedno mieszkanie	42
Kilka słów ogólnie o współwłasności	42

Współwłasność ułamkowa	43
Wspólność ustawowa małżeńska	45
Współwłasność łączna współników spółki cywilnej	46
Wynajmujący działający przez pełnomocnika	48
Podstawowe informacje o pełnomocnictwie	48
Osoba pełnomocnika i reprezentowanego	48
Forma pełnomocnictwa	49
Zakres pełnomocnictwa do obsługi najmu	50
Pełnomocnictwo do działania przed naczelnikiem urzędu skarbowego	55
Korzystanie z pełnomocnictwa	55
Wygaśnięcie pełnomocnictwa	57
Kilku najemców zawierających wspólnie umowę	57
Ogólnie o solidarności	57
Solidarność dłużników	58
Solidarność wierzycieli	59
Oznaczanie składu wieloosobowego dłużników i wierzycieli solidarnych	61
Problematyka najmu mieszkania cudzoziemcom	62
Jaka umowa najmu dla obcokrajowca?	62
Identyfikacja najemcy	64
Zameldowanie się cudzoziemca w lokalu	65
Kaucja	66
Opłaty i dbanie o lokal	67
Część III - Umowa najmu oparta o zasady ogólne	68
§ 1 Przedmiot umowy	68
Opis przedmiotu umowy	68
Opis przedmiotu umowy - rozwinięcie	69

Klauzula stanu lokalu.....	71
Klauzula przeznaczenia lokalu.....	73
§ 2 Wydanie przedmiotu najmu.....	75
Wydanie lokalu.....	75
Stan lokalu w dniu wydania.....	76
Klucze.....	79
Protokół przekazania.....	80
§ 3 Okres trwania najmu.....	82
Okres trwania umowy.....	82
§ 4 Czynnosc i inne opłaty.....	85
Klauzula określająca czynność.....	85
Klauzula terminu i sposobu płatności czynności.....	87
Odsetki za okres opóźnienia w płatnościach.....	89
Klauzula waloryzacji czynności.....	92
Klauzula opłat niezależnych od wynajmującego.....	93
Rozliczenia za media powstałe po wygaśnięciu najmu.....	97
§ 5 Kaucja zabezpieczająca.....	98
Ustanowienie kaucji zabezpieczającej.....	98
Wpłata kaucji zabezpieczającej.....	100
Rozliczenie kaucji zabezpieczającej.....	102
§ 6 Zmiana przeznaczenia.....	104
Zmiana przeznaczenia lokalu.....	104
§ 7 Utrzymanie lokalu, remonty i naprawy.....	105
Utrzymanie lokalu.....	105
Wprowadzanie ulepszeń w lokalu.....	111
Rozliczenia z tytułu wprowadzonych ulepszeń.....	115

§ 8 Pozostałe prawa i obowiązki stron	118
Klauzula dotycząca podnajmu	118
Klauzula zakazu zmiany wierzyciela	122
Dokonywanie inspekcji lokalu	123
Wejście do lokalu w sytuacjach nagłych	125
Chowanie zwierząt w mieszkaniu	129
§ 9 Zakończenie najmu	132
Klauzule dotyczące wypowiedzenia umowy najmu	132
Klauzula ustalająca termin zwrotu lokalu po wygaśnięciu najmu	138
Klauzula ustalająca stan lokalu w momencie zwrotu	139
Klauzula określająca wymogi formalne zwrotu lokalu	142
Klauzula dotycząca używania lokalu po wygaśnięciu najmu	143
Rozliczenia stron po zwrocie lokalu	145
§ 10 Odpowiedzialność	146
Klauzula dotycząca odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu	146
Wyłączenie odpowiedzialności za rzeczy najemcy	149
Odpowiedzialność solidarna	150
Kary umowne	152
§ 11 Postanowienia końcowe	154
Sprawy nieuregulowane w umowie	154
Tryb wprowadzania zmian w treści umowy	155
Klauzula salwatoryjna	158
Adresy do doręczeń	160
Rozstrzyganie sporów	162
Ilość egzemplarzy umowy	164
Część IV - Najem okazjonalny lokalu i najem instytucjonalny lokalu	165

Informacje ogólne	165
Informacje wstępne	165
Definicja najmu okazjonalnego lokalu	166
Definicja najmu instytucjonalnego lokalu	167
Wynajmujący, znamiona podmiotowe	168
Formy umowy, załączniki	169
Zgłoszenie zawarcia umowy najmu okazjonalnego lokalu naczelnikowi urzędu skarbowego	173
Kaucja zabezpieczająca	175
§ 1 Przedmiot umowy	176
§ 2 Wydanie przedmiotu najmu	177
§ 3 Okres trwania najmu	177
Okres trwania umowy	177
§ 4 Czyszczenie i inne opłaty	180
Podwyżki czynszu	180
Klauzula opłat niezależnych od wynajmującego	183
§ 5 Kaucja zabezpieczająca	187
Ustanowienie kaucji zabezpieczającej	187
Wpłata kaucji zabezpieczającej	189
Rozliczenie kaucji zabezpieczającej	191
§ 6 Zmiana przeznaczenia	193
Zmiana przeznaczenia lokalu	193
§ 7 Utrzymanie lokalu, remonty i naprawy	194
§ 8 Pozostałe prawa i obowiązki stron	194
§ 9 Zakończenie najmu	194
Klauzule dotyczące wypowiedzenia umowy	194
Pozostałe klauzule związane z zakończeniem najmu	199

§ 10 Odpowiedzialność.....	199
§ 11 Postanowienia końcowe.....	200
Wyciąg z ustaw.....	201
Kodeks cywilny	202
Ustawa o ochronie praw lokatorów	211
Indeks rzeczowy	236