

 Twój e-PIT: **WPISZ NASZ KRS 0000318482**

UMOWA NAJMU A UMOWA DZIERŻAWY

STAN PRAWNY NA DZIEŃ 1 STYCZNIA 2025

	UMOWA NAJMU¹²	UMOWA DZIERŻAWY³⁴
PODSTAWA PRAWNA	ART. 659 USTAWY Z DNIA 23 KWIETNIA 1964 ROKU KODEKS CYWILNY ⁵	ART. 693 USTAWY Z DNIA 23 KWIETNIA 1964 ROKU KODEKS CYWILNY ⁶
DEFINICJA	PRZEZ UMOWĘ NAJMU WYNAJMUJĄCY ZOBOWIĄZUJE SIĘ ODDAĆ NAJEMCY RZECZ DO UŻYWANIA PRZEZ CZAS OZNACZONY LUB NIEOZNACZONY, A NAJEMCA ZOBOWIĄZUJE SIĘ PŁACIĆ WYNAJMUJĄCEMU UMÓWIONY CZYNSZ.	PRZEZ UMOWĘ DZIERŻAWY WYDZIERŻAWIAJĄCY ZOBOWIĄZUJE SIĘ ODDAĆ DZIERŻAWCY RZECZ DO UŻYWANIA I POBIERANIA POŻYTKÓW PRZEZ CZAS OZNACZONY LUB NIEOZNACZONY, A DZIERŻAWCA ZOBOWIĄZUJE SIĘ PŁACIĆ WYDZIERŻAWIAJĄCEMU UMÓWIONY CZYNSZ.

¹ <https://mikroporady.pl/umowy/umowa-najmu-lokalu-i-powierzchni>

² <https://mikroporady.pl/umowy/umowa-najmu-ruchomosci>

³ <https://mikroporady.pl/umowy/umowa-dzierzawy>

⁴ <https://mikroporady.pl/webinary/umowa-najmu-i-umowa-dzierzawy-nieruchomosci-komercyjnych-i-ruchomosci-instrukcja-obsługi>

⁵ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku kodeks cywilny. (tj. Dz.U. 2019 poz. 1145);

⁶ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku kodeks cywilny. (tj. Dz.U. 2019 poz. 1145);

<p align="center">FORMA</p>	<p>UMOWA NAJMU MOŻE ZOSTAĆ ZAWARTA W DOWOLNEJ FORMIE. 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.</p>	<p>UMOWA DZIERŻAWY MOŻE ZOSTAĆ ZAWARTA W DOWOLNEJ FORMIE. W SYTUACJI ZAWARCIA UMOWY DZIERŻAWY NA CZAS DŁUŻSZY NIŻ ROK, UMOWA POWINNA ZOSTAĆ ZAWARTA W FORMIE PISEMNEJ.</p>
<p align="center">PRZEDMIOT UMOWY</p>	<p>PRZEDMIOTEM UMOWY NAJMU MOŻE BYĆ KAŻDA RZECZ (ZARÓWNO RUCHOMOŚCI JAK I NIERUCHOMOŚCI) CHYBA, ŻE PRZEPISY SZCZEGÓLNE STANOWIĄ INACZEJ.</p>	<p>PRZEDMIOTEM UMOWY DZIERŻAWY MOGĄ BYĆ RZECZY, KTÓRYCH CHARAKTER DOPUSZCZA PRZYKONOSZENIE PRZEZ NIE POŻYTKÓW. PRZEDMIOTEM DZIERŻAWY NIE MOGĄ BYĆ RZECZY WYŁĄCZONE PRZEPISAMI SZCZEGÓLNYMI.</p>
<p align="center">PRZYKŁAD PRZEDMIOTU UMOWY</p>	<p>UMOWA NJAMU NAJCZĘŚCIEJ DOTYCZY, NIERUCHOMOŚCI, CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI, RZECZY RUCHOMYCH TAKICH JAK SAMOCHÓD, KOMPUTER, TELEFON.</p>	<p>UMOWA DZIERŻAWY NAJCZĘŚCIEJ DOTYCZY GRUNTÓW ROLNYCH, ZWIERZĄT ROLNYCH (KRÓW, KUR) BĄDŹ PRAW NP. PRAW AUTORSKICH, PRAWA DO PATENTU, PRAWA DO ZNAKU TOWAROWEGO.</p>
<p align="center">SPOSÓB UŻYWANIA RZECZY</p>	<p>NAJEMCA W TRAKCIE OBOWIĄZYWANIA UMOWY NAJMU POWINIEN UŻYWAĆ RZECZY W SPOSÓB OKREŚLONY W UMOWIE NAJMU. JEŻELI UMOWA NIE OKREŚLA SPOSOBU UŻYWANIA RZECZY, NAJEMCA POWINIEN UŻYWAĆ JEJ 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.</p>	<p>DZIERŻAWCA POWINIEN WYKONYWAĆ SVOJE PRAWO ZGODNIE Z WYMAGANIAM I PRAWIDŁOWEJ GOSPODARKI.</p>

<p align="center">ZMIANY PRZEZNACZENIA RZECZY</p>	<p>NAJEMCA NIE MOŻE BEZ ZGODY WYNAJMUJĄCEGO CZYNIĆ W RZECZY NAJĘTEJ ZMIAN SPRZECZNYCH Z UMOWĄ LUB Z PRZEZNACZENIEM RZECZY.</p> <p>JEŻELI NAJEMCA UŻYWA RZECZY W SPOSÓB SPRZECZNY Z UMOWĄ LUB Z PRZEZNACZENIEM RZECZY I MIMO UPOMNIENIA NIE PRZESTAJE JEJ UŻYWAĆ W TAKI SPOSÓB ALBO GDY RZECZ ZANIEDBUJE DO TEGO STOPNIA, ŻE ZOSTAJE ONA NARAŻONA NA UTRATĘ LUB USZKODZENIE, WYNAJMUJĄCY MOŻE WYPOWIEDZIEĆ NAJEM BEZ ZACHOWANIA TERMINÓW WYPOWIEDZENIA.</p>	<p>DZIERŻAWCA POWINIEN WYKONYWAĆ SWOJE PRAWO ZGODNIE Z WYMAGANIAMI PRAWIDŁOWEJ GOSPODARKI I NIE MOŻE ZMIENIAĆ PRZEZNACZENIA PRZEDMIOTU DZIERŻAWY BEZ ZGODY WYDZIERŻAWIAJĄCEGO.</p>
<p align="center">NAPRAWY RZECZY</p>	<p>JEŻELI W CZASIE TRWANIA UMOWY NAJMU RZECZ WYMAGA NAPRAW, KTÓRE OBCIĄŻAJĄ WYNAJMUJĄCEGO, A BEZ KTÓRYCH RZECZ NIE JEST PRZYDATNA DO UMÓWIONEGO UŻYTKU, NAJEMCA MOŻE WYZNACZYĆ WYNAJMUJĄCEMU ODPOWIEDNI TERMIN DO WYKONANIA NAPRAW.</p> <p>PO UPŁYWIE TERMINU, O KTÓRYM MOWA POWYŻEJ NAJEMCA MOŻE DOKONAĆ KONIECZNYCH NAPRAW ICH KOSZTEM OBCIĄŻAJĄC WYNAJMUJĄCEGO.</p>	<p>DZIERŻAWCA ZGODNIE Z PRZEPISAMI MA OBOWIĄZEK DOKONYWANIA NAPRAW NIEZBĘDNYCH DO ZACHOWANIA PRZEDMIOTU DZIERŻAWY W STANIE NIEPOGORSZONYM.</p>
<p align="center">CZYNSZ</p>	<p>CZYNSZ NAJMU MOŻE BYĆ OZNACZONY W PIENIĄDZACH BĄDŹ W ŚWIADCZENIACH INNEGO RODZAJU.</p>	<p>CZYNSZ DZIERŻAWY MOŻE BYĆ ZASTRZEŻONY W PIENIĄDZACH BĄDŹ ŚWIADCZENIACH INNEGO RODZAJU. PONADTO, CZYNSZ DZIERŻAWY MOŻE BYĆ RÓWNIEŻ OZNACZONY W UŁAMKOWEJ CZĘŚCI POŻYTKÓW.</p>

PŁATNOŚĆ CZYNSZU	<p>NAJEMCA OBOWIĄZANY JEST UISZCZAĆ CZYNSZ W TERMINIE UMÓWIONYM. JEŻELI TERMIN PŁATNOŚCI CZYNSZU NIE JEST W UMOWIE OKREŚLONY, CZYNSZ POWINIEN BYĆ PŁACONY Z GÓRY. JEŻELI NAJEM MA TRWAĆ NIE DŁUŻEJ NIŻ MIESIĄC CZYNSZ POWINIEN BYĆ UISZCZANY ZA CAŁY CZAS NAJMU, A W SYTUACJI GDY NAJEM MA TRWAĆ DŁUŻEJ NIŻ MIESIĄC ALBO GDY UMOWA BYŁA ZAWARTA NA CZAS NIEOZNACZONY CZYNSZ POWINIEN BYĆ PŁACONY MIESIĘCZNIE, DO DZIESIĄTEGO DNIA MIESIĄCA.</p>	<p>JEŻELI TERMIN PŁATNOŚCI CZYNSZU NIE JEST W UMOWIE OZNACZONY, CZYNSZ JEST PŁATNY Z DOŁU W TERMINIE ZWYCZAJOWO PRZYJĘTYM, A W BRAKU TAKIEGO ZWYCZAJU - PÓŁROCZNIE Z DOŁU.</p>
ZWŁOKA Z ZAPŁATĄ CZYNSZU	<p>JEŻELI NAJEMCA DOPUSZCZA SIĘ ZWŁOKI Z ZAPŁATĄ CZYNSZU CO NAJMNIEJ ZA DWA PEŁNE OKRESY PŁATNOŚCI, WYNAJMUJĄCY MOŻE NAJEM WYPOWIEDZIEĆ BEZ ZACHOWANIA TERMINÓW WYPOWIEDZENIA.</p>	<p>JEŻELI DZIERŻAWCA DOPUSZCZA SIĘ ZWŁOKI Z ZAPŁATĄ CZYNSZU CO NAJMNIEJ ZA DWA PEŁNE OKRESY PŁATNOŚCI, A W WYPADKU GDY CZYNSZ JEST PŁATNY ROCZNIE, JEŻELI DOPUSZCZA SIĘ ZWŁOKI Z ZAPŁATĄ PONAD TRZY MIESIĄCE, WYDZIERŻAWIAJĄCY MOŻE DZIERŻAWĘ WYPOWIEDZIEĆ BEZ ZACHOWANIA TERMINU WYPOWIEDZENIA. JEDNAKŻE WYDZIERŻAWIAJĄCY POWINIEN UPREDZIĆ DZIERŻAWCĘ UDZIELAJĄC MU DODATKOWEGO TRZYMIESIĘCZNEGO TERMINU DO ZAPŁATY ZALEGŁEGO CZYNSZU.</p>

<p>DOMNIEMANIE ZAWARCIA UMOWY NA CZAS NIEOZNACZONY</p>	<p>UMOWĘ NAJMU ZAWARTĄ NA CZAS DŁUŻSZY NIŻ 10 LAT (A UMOWĘ POMIĘDZY PRZEDSIĘBIORCAMI NA CZAS DŁUŻSZY NIŻ 30 LAT), PO UPŁYWIE TEGO TERMINU UWAŻA SIĘ ZA ZAWARTĄ NA CZAS NIEOZNACZONY.</p>	<p>UMOWĘ DZIERŻAWY ZAWARTĄ NA OKRES DŁUŻSZY NIŻ 30 LAT UWAŻA SIĘ, PO UPŁYWIE TEGO TERMINU ZA ZAWARTĄ NA CZAS NIEOZNACZONY.</p>
<p>PRZEDAWNIE NIE ROSZCZEŃ</p>	<p>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.</p>	<p>TERMIN PRZEDAWNIE NIE ROSZCZEŃ WYDZIERŻAWIAJĄCEGO O NAPRAWIENIE SZKODY, WYWOŁANEJ USZKODZENIEM LUB POGORSZENIEM PRZEDMIOTU DZIERŻAWY, A TAKŻE ROSZCZEŃ DZIERŻAWCY O ZWROT NAKŁADÓW LUB ZAPŁATĘ ICH RÓWNOWARTOŚCI, WYNO SI ROK OD DNIA ZWROTU PRZEDMIOTU DZIERŻAWY.</p>
<p>DALSZE ODDANIE RZECZY</p>	<p>NAJEMCA MOŻE RZECZ NAJĘTĄ ODDAĆ W CAŁOŚCI LUB CZĘŚCI OSOBIE TRZECIEJ DO BEZPŁATNEGO UŻYWANIA ALBO W PODNAJEM, JEŻELI UMOWA MU TEGO NIE ZABRANIA. W RAZIE ODDANIA RZECZY OSOBIE TRZECIEJ ZARÓWNO NAJEMCA, JAK I OSOBA TRZECIA SĄ ODPOWIEDZIALNI WZGLĘDEM WYNAJMUJĄCEGO ZA TO, ŻE RZECZ NAJĘTA BĘDZIE UŻYWANA ZGODNIE Z OBOWIĄZKAMI WYNIKAJĄCYMI Z UMOWY NAJMU. STOSUNEK WYNIKAJĄCY Z ZAWARTEJ PRZEZ NAJEMCĘ UMOWY O BEZPŁATNE UŻYWANIE LUB PODNAJEM ROZWIĄDUJE SIĘ NAJPÓŹNIEJ Z CHWILĄ ZAKOŃCZENIA STOSUNKU NAJMU.</p>	<p>BEZ ZGODY WYDZIERŻAWIAJĄCEGO DZIERŻAWCA NIE MOŻE ODDAWAĆ PRZEDMIOTU DZIERŻAWY OSOBIE TRZECIEJ DO BEZPŁATNEGO UŻYWANIA ANI GO PODDZIERŻAWIAĆ. W RAZIE NARUSZENIA POWYŻSZEGO OBOWIĄZKU WYDZIERŻAWIAJĄCY MOŻE DZIERŻAWĘ WYPOWIEDZIEĆ BEZ ZACHOWANIA TERMINÓW WYPOWIEDZENIA.</p>

ODPOWIEDNIE STOSOWANIE PRZEPISÓW	----	DO UMOWY DZIERŻAWY, W SYTUACJI GDY USTAWA NIE REGULUJE WPROST OKREŚLONYCH KWESTII STOSUJE SIĘ ODPOWIEDNIO PRZEPISY O NAJMIE.
---	------	--

ŹRÓDŁA:

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 Roku Kodeks Cywilny (Dz.U. 2020 Poz. 1740 T.J.).

WSZELKIE PRAWA ZASTRZEŻONE. ŻADEN FRAGMENT PUBLIKACJI NIE MOŻE BYĆ POWIELANY LUB ROZPOWSZECHNIANY W ŻADNEJ FORMIE I W ŻADEN SPOSÓB BEZ UPZEDNIEGO ZEZWOLENIA. WSZELKIE ZNAKI TOWAROWE, ZNAKI GRAFICZNE, NAZWY WŁASNE, LOGOTYPY I INNE DANE SĄ CHRONIONE PRAWEM AUTORSKIM I NALEŻĄ DO ICH WŁAŚCICIELI © AKADEMIA LIDERÓW FUNDACJA DR BOGUSŁAWA FEDERA.