mikroPorady.pl® sfinansowano z 1% podatku
akademiaLiderów fundacja dr. Bogusława Federa
jestemSzefem.pl sfinansowano z 1% podatku
Twój e-PIT: **WPISZ NASZ KRS** 0000**318482**

UMOWA NAJMU A UMOWA DZIERŻAWY

STAN PRAWNY NA DZIEŃ 1 MAJA 2023

	UMOWA NAJMU[1][2]	UMOWA DZIERŻAWY[3][4]
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-obslugi
[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);

FORMA	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.	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.
PRZEDMIOT UMOWY	PRZEDMIOTEM UMOWY NAJMU MOŻE BYĆ KAŻDA RZECZ (ZARÓWNO RUCHOMOŚCI JAK I NIERUCHOMOŚCI) CHYBA, ŻE PRZEPISY SZCZEGÓLNE STANOWIĄ INACZEJ.	PRZEDMIOTEM UMOWY DZIERŻAWY MOGĄ BYĆ RZECZY, KTÓRYCH CHARAKTER DOPUSZCZA PRZYNOSZENIE PRZEZ NIE POŻYTKÓW. PRZEDMIOTEM DZIERŻAWY NIE MOGĄ BYĆ RZECZY WYŁĄCZONE PRZEPISAMI SZCZEGÓLNYMI.
PRZYKŁAD PRZEDMIOTU UMOWY	UMOWA NJAMU NAJCZĘŚCIEJ DOTYCZY, NIERUCHOMOŚCI, CZEŚCI NIERUCHOMOŚCI, RZECZY RUCHOMYCH TAKICH JAK SAMOCHÓD, KOMPUTER, TELEFON.	UMOWA DZIERŻAWY NAJCZĘŚCIEJ DOTYCZY GRUNTÓW ROLNYCH, ZWIERZĄT ROLNYCH (KRÓW, KUR) BĄDŹ PRAW NP. PRAW AUTORSKICH, PRAWA DO PATENTU, PRAWA DO ZNAKU TOWAROWEGO.
SPOSÓB UŻYWANIA RZECZY	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.	DZIERŻAWCA POWINIEN WYKONYWAĆ SWOJE PRAWO ZGODNIE Z WYMAGANIAMI PRAWIDŁOWEJ GOSPODARKI.

ZMIANY PRZEZNACZENIA RZECZY	NAJEMCA NIE MOŻE BEZ ZGODY WYNAJMUJĄCEGO CZYNIĆ W RZECZY NAJĘTEJ ZMIAN SPRZECZNYCH Z UMOWĄ LUB Z PRZEZNACZENIEM RZECZY. 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.	DZIERŻAWCA POWINIEN WYKONYWAĆ SWOJE PRAWO ZGODNIE Z WYMAGANIAMI PRAWIDŁOWEJ GOSPODARKI I NIE MOŻE ZMIENIAĆ PRZEZNACZENIA PRZEDMIOTU DZIERŻAWY BEZ ZGODY WYDZIERŻAWIAJĄCEGO.
NAPRAWY RZECZY	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. PO UPŁYWIE TERMINU, O KTÓRYM MOWA POWYŻEJ NAJEMCA MOŻE DOKONAĆ KONIECZNYCH NAPRAW ICH KOSZTEM OBCIĄŻAJĄC WYNAJMUJĄCEGO.	DZIERŻAWCA ZGODNIE Z PRZEPISAMI MA OBOWIĄZEK DOKONYWANIA NAPRAW NIEZBĘDNYCH DO ZACHOWANIA PRZEDMIOTU DZIERŻAWY W STANIE NIEPOGORSZONYM.
CZYNSZ	CZYNSZ NAJMU MOŻE BYĆ OZNACZONY W PIENIĄDZACH BĄDŹ W ŚWIADCZENIACH INNEGO RODZAJU.	CZYNSZ DZIERŻAWY MOŻE BYĆ ZASTRZEŻONY W PIENIĄDZACH BĄDŹ ŚWIADCZENIACH INNEGO RODZAJU. PONADTO, CZYNSZ DZIERŻAWY MOŻE BYĆ RÓWNIEŻ OZNACZONY W UŁAMKOWEJ CZĘŚCI POŻYTKÓW.

PŁATNOŚĆ CZYNSZU	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.	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.
ZWŁOKA Z ZAPŁATĄ CZYNSZU	JEŻELI NAJEMCA DOPUSZCZA SIĘ ZWŁOKI Z ZAPŁATĄ CZYNSZU CO NAJMNIEJ ZA DWA PEŁNE OKRESY PŁATNOŚCI, WYNAJMUJĄCY MOŻE NAJEM WYPOWIEDZIEĆ BEZ ZACHOWANIA TERMINÓW WYPOWIEDZENIA.	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 UPRZEDZIĆ DZIERŻAWCĘ UDZIELAJĄC MU DODATKOWEGO TRZYMIESIĘCZNEGO TERMINU DO ZAPŁATY ZALEGŁEGO CZYNSZU.

DOMNIEMANIE ZAWARCIA UMOWY NA CZAS NIEOZNACZONY	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.	UMOWĘ DZIERŻAWY ZAWARTĄ NA OKRES DŁUŻSZY NIŻ 30 LAT UWAŻA SIĘ, PO UPŁYWIE TEGO TERMINU ZA ZAWARTĄ NA CZAS NIEOZNACZONY.
PRZEDAWNIENIE ROSZCZEŃ	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.	TERMIN PRZEDAWNIENIA ROSZCZEŃ WYDZIERŻAWIAJĄCEGO O NAPRAWIENIE SZKODY, WYWOŁANEJ USZKODZENIEM LUB POGORSZENIEM PRZEDMIOTU DZIERŻAWY, A TAKŻE ROSZCZEŃ DZIERŻAWCY O ZWROT NAKŁADÓW LUB ZAPŁATĘ ICH RÓWNOWARTOŚCI, WYNOSI ROK OD DNIA ZWROTU PRZEDMIOTU DZIERŻAWY.
DALSZE ODDANIE RZECZY	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 ROZWIĄZUJE SIĘ NAJPÓŹNIEJ Z CHWILĄ ZAKOŃCZENIA STOSUNKU NAJMU.	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.

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 UPRZEDNIEGO 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.