

Czym jest najem?

Najem to forma umowy uregulowana w Kodeksie Cywilnym, w wyniku której wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Stronami umowy najmu są wynajmujący i najemca. Wynajmujący to najczęściej właściciel rzeczy (najczęściej lokalu lub samochodu). Tym samym w wyniku zawarcia takiej umowy najemca może używać cudzą rzecz bez konieczności jej nabywania na własność. Przedmiotem umowy najmu mogą być rzeczy zarówno ruchome (np. samochód) jak i nieruchomości (np. lokal, działka, pokój w mieszkaniu). Natomiast przedmiotem najmu nie mogą być np. pieniądze.

Kodeks cywilny nie zastrzega dla ważności umowy o dzieło żadnej konkretnej formy. Można ją więc zawrzeć w każdy sposób, chociażby ustnie. Podstawowe obowiązki stron umowy najmu uregulowane są w zwartej umowie. Wynajmujący powinien wydać rzecz najemcy w stanie przydatnym do umówionego użytku, musi on też utrzymywać rzecz w takim stanie przez cały czas trwania najmu. Jedynie drobne nakłady połączone ze zwykłym używaniem rzeczy obciążają najemcę. Z kolei najemca ma obowiązek używania rzeczy w sposób określony w umowie, a jeżeli umowa tego nie precyzuje w sposób odpowiadający właściwościom i przeznaczeniu rzeczy. Najemca nie może bez zgody wynajmującego czynić w rzeczy najętej zmian sprzecznych z umową lub jej przeznaczeniem. Podstawowym obowiązkiem najemcy jest płacenie czynszu. Powinien on płacić czynsz w umówionym terminie, a jeżeli termin nie został ustalony w terminach określonych przez kodeks cywilny.

Najemca powinien zwrócić rzecz wynajmującemu w takim stanie, w jakim ją otrzymał, nie odpowiada jedynie za zmiany wynikłe z jej normalnego używania. Najemca odpowiada za wszystkie uszkodzenia wynikłe z jego winy. Cechą charakterystyczną umowy najmu jest czasowość. Czas używania może być określony jak i nie oznaczony. Po upływie okresu najmu rzecz oddana do używania powinna być zwrócona wynajmującemu. W wypadku gdy najem jest zawarty na czas nie oznaczony wtedy każda ze stron może go wypowiedzieć. Umowę najmu zawartą na czas dłuższy niż 10 lat uważa się po upływie tego terminu z zawarty na czas nie oznaczony. Kodeks cywilny przewiduje ustawowe terminy wypowiedzenia umowy najmu, których długość uzależniona jest od częstotliwości płacenia czynszu. Przykładowo jeżeli czynsz płatny jest miesięcznie, najem można wypowiedzieć na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.