

## UMOWA NAJMU

Umowa najmu nieruchomości polega na oddaniu przez Wynajmującego na rzecz Najemcy określonej nieruchomości do używania. W zamian za to, Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu umówiony czynsz.

Strony w umowie najmu nieruchomości powinny:

1. opisać jak najdokładniej nieruchomość będącą przedmiotem umowy (tak aby jej identyfikacja nie powodowała żadnych trudności)
2. ustalić sposób korzystania z nieruchomości przez Najemcę (np. nieruchomość przeznaczona na cele mieszkaniowe)
3. określić na jaki okres umowa jest zawierana (oznaczony lub nieoznaczony). Maksymalny okres na jaki można zawrzeć umowę na czas oznaczony to 10 lat (powyżej tego okresu umowa traktowana jest jako zawarta na czas nieoznaczony).
4. ustalić wysokość, termin i sposób płatności czynszu. Należy zauważyć, że czynsz nie musi być określony kwotowo, może stanowić również świadczenia innego rodzaju (np. usługi)
5. ustalić dodatkowe koszty związane z nieruchomością i sposób ich rozliczeń w czasie trwania umowy (np. koszty ubezpieczenia nieruchomości)
6. ustalić kaucję, która ma zabezpieczyć należności z tytułu najmu i ewentualnych szkód, a także jej wysokość (maksymalnie dwunastokrotność miesięcznego czynszu za lokal).

W sprawach nieuregulowanych w umowie najmu zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2001, Nr 71, poz. 733) oraz Kodeksu cywilnego (Dz. U. 1964, Nr 16, poz. 93), zwłaszcza przepisy dotyczące najmu i najmu lokali (art. 659 - 692).