

## Spis treści

|                                                                                                                                             |              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Wprowadzenie .....</b>                                                                                                                   | <b>IX</b>    |
| <b>Wykaz skrótów .....</b>                                                                                                                  | <b>XI</b>    |
| <b>Wykaz aktów prawnych .....</b>                                                                                                           | <b>XV</b>    |
| <b>Literatura .....</b>                                                                                                                     | <b>XVII</b>  |
| <br><b>Rozdział 1. Przedmiot najmu .....</b>                                                                                                | <br><b>1</b> |
| <b>Rozdział 2. Czas trwania najmu – najem na czas oznaczony i nieoznaczony .....</b>                                                        | <b>7</b>     |
| <b>Rozdział 3. Umowy poprzedzające zawarcie umowy najmu .....</b>                                                                           | <b>13</b>    |
| 3.1. Przedwstępna umowa najmu .....                                                                                                         | 13           |
| 3.2. Warunkowa umowa najmu .....                                                                                                            | 15           |
| 3.3. Inne umowy towarzyszące nawiązywaniu stosunków najmu .....                                                                             | 17           |
| <b>Rozdział 4. Czynsz najmu i inne opłaty .....</b>                                                                                         | <b>19</b>    |
| 4.1. Czynsz najmu .....                                                                                                                     | 19           |
| 4.2. Opłaty eksploatacyjne w budynkach wielolokalowych .....                                                                                | 22           |
| 4.3. Waloryzacja i indeksacja czynszu najmu .....                                                                                           | 27           |
| 4.4. Zmiany wysokości czynszu w trakcie trwania umowy .....                                                                                 | 28           |
| 4.5. Konsekwencje braku zapłaty czynszu przez najemcę .....                                                                                 | 32           |
| 4.6. Przykłady wybranych klauzul umownych .....                                                                                             | 35           |
| 4.6.1. Zapisy dotyczące czynszu najmu .....                                                                                                 | 35           |
| 4.6.2. Zapisy dotyczące waloryzacji .....                                                                                                   | 36           |
| 4.6.3. Zapisy dotyczące czynszów dodatkowych .....                                                                                          | 37           |
| 4.6.4. Zapisy dotyczące opłat eksploatacyjnych .....                                                                                        | 37           |
| 4.6.5. Klauzula dotycząca zmian wysokości czynszu najmu ..                                                                                  | 37           |
| 4.7. Przegląd orzecznictwa .....                                                                                                            | 37           |
| <b>Rozdział 5. Nakłady na przedmiot najmu .....</b>                                                                                         | <b>39</b>    |
| 5.1. Rodzaje nakładów .....                                                                                                                 | 39           |
| 5.2. Podział nakładów na obciążające wynajmującego i najemcę.<br>Poniesienie przez najemcę nakładów koniecznych<br>na przedmiot najmu ..... | 40           |

|                                                                                                             |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 5.3. Rozliczenie nakładów po ustaniu stosunku najmu .....                                                   | 44        |
| 5.4. Przedawnienie roszczeń najemcy z tytułu nakładów .....                                                 | 45        |
| 5.5. Podmiot zobowiązany do rozliczenia nakładów .....                                                      | 47        |
| 5.6. Konsekwencje niewykonania obowiązków w zakresie<br>dokonania nakładów .....                            | 48        |
| 5.7. Przykłady wybranych klauzul umownych .....                                                             | 49        |
| 5.8. Przegląd orzecznictwa .....                                                                            | 50        |
| <b>Rozdział 6. Zmiany stron stosunku najmu w trakcie jego<br/>trwania .....</b>                             | <b>52</b> |
| 6.1. Cesja uprawnień z tytułu umowy najmu i przejęcie długu .....                                           | 53        |
| 6.2. Sprzedaż przedmiotu najmu, w tym sprzedaż w postępowaniu<br>egzekucyjnym i upadłościowym .....         | 57        |
| 6.3. Dziedziczenie .....                                                                                    | 60        |
| 6.4. Zmiany stron umowy w wyniku procesów transformacyjnych<br>w spółkach .....                             | 62        |
| 6.5. Aport prawa najmu .....                                                                                | 66        |
| 6.6. Skutki prawne sprzedaży przedmiotu najmu w drodze<br>egzekucji komorniczej – wybrane zagadnienia ..... | 68        |
| 6.7. Przykłady wybranych klauzul umownych .....                                                             | 75        |
| 6.8. Wybrane orzecznictwo .....                                                                             | 76        |
| <b>Rozdział 7. Stan przedmiotu najmu i odpowiedzialność<br/>wynajmującego z tytułu wad .....</b>            | <b>77</b> |
| 7.1. Charakter wad lokali .....                                                                             | 77        |
| 7.2. Uprawnienia najemcy z tytułu wad przedmiotu umowy .....                                                | 79        |
| 7.3. Wyłączenie roszczeń z zakresu rękojmi .....                                                            | 81        |
| 7.4. Wykorzystanie instytucji tzw. wykonania zastępczego<br>w ramach stosunku najmu .....                   | 82        |
| 7.5. Przykłady wybranych klauzul umownych .....                                                             | 87        |
| 7.6. Przegląd orzecznictwa .....                                                                            | 88        |
| <b>Rozdział 8. Zabezpieczenie roszczeń wynajmującego<br/>ze stosunku najmu .....</b>                        | <b>91</b> |
| 8.1. Zastaw ustawowy na rzeczach wniesionych do przedmiotu<br>najmu .....                                   | 91        |
| 8.2. Przegląd zabezpieczeń umownych .....                                                                   | 100       |
| 8.2.1. Kaucja pieniężna .....                                                                               | 101       |
| 8.2.2. Gwarancja bankowa .....                                                                              | 102       |
| 8.2.3. Poręczenie .....                                                                                     | 103       |
| 8.2.4. Dobrowolne poddanie się egzekucji .....                                                              | 104       |
| 8.2.5. Weksel .....                                                                                         | 107       |

|                                                                                                                                               |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 8.2.6. Przystąpienie do długu .....                                                                                                           | 110 |
| 8.2.7. Zgoda współmałżonka najemcy .....                                                                                                      | 110 |
| 8.2.8. Odsetki .....                                                                                                                          | 112 |
| 8.3. Obrona najemcy przed roszczeniami ze strony<br>wynajmującego i osób trzecich .....                                                       | 114 |
| 8.3.1. Kary umowne .....                                                                                                                      | 114 |
| 8.3.2. Powództwo o ochronę naruszenia posiadania .....                                                                                        | 117 |
| 8.3.3. Zakaz zawierania innych umów najmu przez najemcę .....                                                                                 | 120 |
| 8.3.4. Wstrzymanie przez wynajmujących dostaw mediów<br>do lokalu .....                                                                       | 121 |
| 8.3.5. Ochrona najemcy na podstawie przepisów o ochronie<br>własności .....                                                                   | 130 |
| 8.4. Przykłady wybranych klauzul umownych .....                                                                                               | 133 |
| 8.5. Przegląd orzecznictwa .....                                                                                                              | 135 |
| <b>Rozdział 9. Podnajem</b> .....                                                                                                             | 138 |
| <b>Rozdział 10. Rozwiązanie umowy najmu</b> .....                                                                                             | 144 |
| 10.1. Wypowiedzenie umowy zawartej na czas nieoznaczony .....                                                                                 | 144 |
| 10.2. Wypowiedzenie umowy zawartej na czas oznaczony .....                                                                                    | 146 |
| 10.3. Odstąpienie od umowy .....                                                                                                              | 153 |
| 10.4. Rozwiązanie umowy przez sąd .....                                                                                                       | 154 |
| 10.5. Rozwiązanie umowy w razie zbycia lokalu .....                                                                                           | 158 |
| 10.6. Rozwiązanie umowy najmu w przypadku wad lokalu .....                                                                                    | 160 |
| 10.7. Uchylenie się od skutków oświadczenia woli o zawarciu<br>umowy .....                                                                    | 163 |
| 10.8. Przykłady wybranych klauzul umownych .....                                                                                              | 166 |
| 10.9. Przegląd orzecznictwa .....                                                                                                             | 167 |
| <b>Rozdział 11. Obowiązek zwrotu lokalu</b> .....                                                                                             | 170 |
| 11.1. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie<br>z niezwróconego w terminie przedmiotu najmu .....                                             | 171 |
| 11.2. Roszczenia odszkodowawcze .....                                                                                                         | 173 |
| 11.3. Relacja pomiędzy roszczeniem odszkodowawczym<br>wynajmującego a roszczeniami opartymi na przepisach<br>o ochronie prawa własności ..... | 177 |
| 11.4. Przykłady wybranych klauzul umownych .....                                                                                              | 178 |
| 11.5. Przegląd orzecznictwa .....                                                                                                             | 179 |
| <b>Rozdział 12. Przedawnienie roszczeń ze stosunku najmu</b> .....                                                                            | 182 |
| 12.1. Roczny termin przedawnienia roszczeń .....                                                                                              | 183 |
| 12.2. Trzyletni termin przedawnienia roszczeń ze stosunku najmu .....                                                                         | 187 |
| 12.3. Przerwanie biegu przedawnienia .....                                                                                                    | 188 |

|                                                                                      |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>Rozdział 13. Właściwość sądów w sprawach ze stosunku najmu</b>                    | 192 |
| 13.1. Sądownictwo powszechne .....                                                   | 192 |
| 13.2. Sądownictwo polubowne .....                                                    | 197 |
| <b>Rozdział 14. Kontrakty <i>pre-let</i></b> .....                                   | 202 |
| <b>Rozdział 15. Umowy <i>fee development</i> oraz <i>sell and leaseback</i> ....</b> | 207 |
| <b>Rozdział 16. Umowa wirtualnego biura</b> .....                                    | 209 |
| 16.1. Charakterystyka tego rodzaju umów .....                                        | 209 |
| 16.2. Przykładowe klauzule zawierane w umowach wirtualnych biur .....                | 212 |