

## PRZEWODNIK DO UMOWY NAJMU W GASTRONOMII

### Najem, czyli co?

Umowa najmu jest jedną z bardziej popularnych umów zawieranych w celu pozyskania lokalu do prowadzenia działalności gastronomicznej. Umowa najmu jest umową nazwaną, uregulowaną w przepisach Kodeksu cywilnego dotyczących umowy najmu i umowy najmu lokalu. Pierwszeństwo w wypadku zawierania umowy najmu lokalu użytkowego mają przepisy dotyczące umowy najmu lokalu, a przepisy dotyczące umowy najmu stosuje się uzupełniająco.

Najem oznacza, iż wynajmujący (np. właściciel lokalu) zobowiązuje się oddać najemcy (np. restauratorowi) rzecz/lokal do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony. Najemca zobowiązuje się w zamian do zapłaty wynajmującemu umówionego czynszu.

W umowie możliwe jest dość swobodne uregulowanie praw i obowiązków stron wynikających z najmu lokalu użytkowego. Jednak w Kodeksie cywilnym są także przepisy bezwzględnie obowiązujące (takie, do których musimy zastosować się zawsze) lub semiimperatywne (takie, których zmiana możliwa jest jedynie na korzyść najemcy). Swoboda w tworzeniu umowy najmu ma swoje zalety, jednak może także stanowić spore zagrożenie, dlatego warto wiedzieć, na co w takiej umowie zwrócić szczególną uwagę.

### Przedmiot najmu – co możemy wynająć

Przedmiotem umowy najmu mogą być zarówno rzeczy ruchome (np. samochód dostawczy, skuter, sprzęt gastronomiczny), jak i nieruchomości (np. mieszkanie, lokal użytkowy), a także części składowe rzeczy (np. ściany domu, powierzchnie na tablicach ogłoszeniowych).

### Forma umowy najmu

Umowa najmu lokalu użytkowego w zasadzie może być zawarta w dowolnej formie. Umowa taka może więc zostać zawarta:

- 1) w formie ustnej lub nawet w sposób dorozumiany;
- 2) w formie pisemnej;
- 3) w formie pisemnej z datą pewną;
- 4) w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym;
- 5) w formie aktu notarialnego.

Wybór formy umowy zależy od naszych preferencji oraz celu, który chcemy poprzez te umowę osiągnąć, ale także czasami warunkowany jest przepisami prawa.

### Forma ustana oraz dorozumiana

Umowa najmu lokalu użytkowego może być zawarta nawet w formie ustnej. Możliwe jest także zezwolenie na korzystanie z lokalu w zamian za zapłatę czynszu, czyli zawarcie umowy w sposób dorozumiany (czyli konkludentnie). Jednak taka forma umowy niesie ze sobą bardzo duże ryzyko dla obu stron, a dowodzenie jej postanowień stanowi nie lada wyzwanie. Zakładając restaurację i inwestując w nią swój czas i niemałe pieniądze warto wybrać inną z dostępnych form zawarcia umowy.

### Forma pisemna

Jest to najbardziej popularna i jednocześnie dostępna forma umowy najmu lokalu użytkowego. Zwykła forma pisemna wymaga, aby pod sporządzonym tekstem zarówno wynajmujący jak i najemca złożyli swój własnoręczny podpis. W formie pisemnej (co nie stoi na przeszkodzie żeby zawsze ją w formie bardziej sformalizowanej, np. w formie aktu notarialnego) musi być zawarta umowa najmu lokalu użytkowego zawarta na okres dłuższy niż 1 rok. Jeżeli forma pisemna w tym wypadku nie zostanie dotrzymana, to umowa najmu będzie traktowana jako zawarta od samego początku na czas nieoznaczony.

### Forma pisemna z datą pewną

Wybór tej formy umowy jest jak najbardziej słuszny. W wypadku sprzedaży nieruchomości, w której znajduje się wynajmowany lokal użytkowy przeznaczony na cele gastronomiczne, nowy właściciel może zawarte umowy najmu wypowiedzieć (o czym szerzej będzie jeszcze w dalszej części Poradnika). Jedyne ograniczenie, jakie obowiązuje nowego właściciela to fakt, iż prawo wypowiedzenia umowy najmu nie przysługuje mu, jeżeli umowa najmu była zawarta na czas oznaczony z zachowaniem formy pisemnej z datą pewną, a rzecz, w tym wypadku lokal, został najemcy wydany.

Data pewna jest to prostu urzędowe poświadczenie daty dokonania czynności prawnej. W praktyce najczęściej udamy się po datę pewną do notariusza, bo właśnie w ten sposób najemca najlepiej może chronić swoje interesy. Zawarcie umowy w tej formie wymaga jedynie niewielkiego wysiłku, a koszty takiej czynności nie są wysokie, za to zabezpieczenie naszego interesu jest już znaczne.

Sporządzenie umowy najmu na czas oznaczony z datą pewną nie daje niestety całkowitej pewności niezakłóconego trwania umowy najmu przez okres wskazany w umowie. Możliwość podważenia trwałości stosunku najmu pojawia się w związku z egzekucją z nieruchomości. Po

przysądzeniu własności nieruchomości nowy nabywca wstępuje w prawa i obowiązki dłużnika wynikające m.in. ze stosunku najmu. Przepisy postępowania cywilnego dały nabywcy możliwość wypowiedzenia umowy najmu zawartej na czas oznaczony dłuższy niż dwa lata w ciągu miesiąca od uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności, z zachowaniem rocznego terminu wypowiedzenia, o ile umowa nie przewiduje terminu krótszego. Co więcej możliwość taka istnieje chociażby umowa została zawarta z zachowaniem formy pisemnej i z datą pewną, a rzecz została najemcy wydana.

### **Forma pisemna z podpisem notarialnie poświadczonym i forma aktu notarialnego**

Obie formy zastosujemy, w przypadku, gdy potrzebujemy umowy umożliwiającej wpisanie wzmianki o zawarciu umowy do księgi wieczystej nieruchomości. Wpis wzmianki o zawarciu umowy najmu do księgi wieczystej zapewnia najemcy większe bezpieczeństwo. Prawo najmu po dokonaniu wpisu w księdze wieczystej staje się skuteczne wobec osób trzecich i najemca może nabywać wszelkie prawa z nieruchomości (nie może jej jednak zasiedzieć lub wywłaszczyć).

### **Czas trwania umowy, czyli kiedy można wypowiedzieć umowę najmu lokalu komercyjnego?**

Wybór czasu trwania umowy najmu lokalu użytkowego zależy od woli stron. Jest to zagadnienie regulujące ważne kwestie dotyczące ewentualne możliwości wypowiedzenia tej umowy.

Umowa zawarta na czas nieoznaczony, co do zasady, obowiązuje do momentu wypowiedzenia jej przez którąś ze stron umowy. Umowę tę można wypowiedzieć w każdej chwili, ale ulegnie ona rozwiązaniu dopiero po upływie okresu wypowiedzenia.

Właściwy okres wypowiedzenia wskazany jest w Kodeksie cywilnym. Długość ustawowych terminów okresu wypowiedzenia umowy najmu zależy od częstotliwości płatności czynszu i tak:

1. W przypadku, gdy czynsz jest płatny miesięcznie, termin wypowiedzenia umowy najmu lokalu użytkowego wynosi 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego;
2. Gdy czynsz jest płatny w odstępach dłuższych niż miesiąc najem można wypowiedzieć najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego;
3. Gdy czynsz jest płatny w krótszych odstępach czasu najem można wypowiedzieć na trzy dni naprzód;
4. Gdy najem jest dzienny umowę można wypowiedzieć na jeden dzień naprzód.

W treści umowy najmu powyższe okresy oraz sposób ich liczenia można modyfikować. Jednakże wszelkie postanowienia zmieniające reguły wypowiedzenia umowy najmu lokalu użytkowego na niekorzyść najemcy będą nieważne. Przepisy regulujące kwestię wypowiedzenia mają bowiem tzw. charakter jednostronnie wiążący (semiimperatywnych, o których była mowa we wstępie Poradnika). W związku z tym, możliwe jest jedynie dokonanie zmian na korzyść najemcy. Umowa na czas nieoznaczony może zostać rozwiązana również za zgodny porozumieniem stron.

Umowa najmu lokalu użytkowego zawarta na czas oznaczony ulega rozwiązaniu po upływie okresu, na jaki została zawarta. Oznaczenie tego okresu może nastąpić w dniach, miesiącach lub latach. Czas trwania umowy może określać także konkretna data, z którą umowa ulega rozwiązaniu.

Umowa najmu lokalu użytkowego zawarta na czas oznaczony, co do zasady nie może być rozwiązana przed nadejściem terminu na jaki została zawarta. Umowa na czas oznaczony może być wypowiedziana tylko w przypadkach określonych w przepisach kodeksu cywilnego oraz bezpośrednio w samej umowie najmu lokalu użytkowego. W umowie muszą być jednak wskazane ważne przyczyny, które mogą powodować wypowiedzenie umowy (nie zawsze więc wypowiedzenie jest możliwe, tylko wyjątkowo). Chcąc zagwarantować sobie możliwość wypowiedzenia umowy najmu, należy więc określić możliwie jak najbardziej precyzyjnie wypadki, w których wypowiedzenie będzie możliwe.

W przeciwieństwie do umowy najmu mieszkania (gdzie zasady wypowiedzenia umowy najmu przez wynajmującego reguluje wyłącznie Ustawa o ochronie praw lokatorów), strony umowy najmu lokalu użytkowego posiadają znaczną swobodę jeżeli chodzi o wprowadzenia nowych przyczyn wypowiedzenia do treści umowy.

Najbardziej typowym przypadkiem wypowiedzenia umowy najmu lokalu użytkowego jest pozostawanie przez najemcę w zwłoce z czynszem wynikającym z umowy najmu. W takim przypadku wynajmujący może wypowiedzieć umowę jeżeli najemca zalega z czynszem za dwa pełne okresy płatności, a dodatkowo nie zapłaci długu w dodatkowym terminie wyznaczonym najemcy na piśmie przez wynajmującego. Terminów tych nie można skracać w umowie najmu – wszelkie zmiany w tym zakresie mogą jedynie zmierzać do wydłużenia terminów na korzyść najemcy.

Inne przypadki wypowiedzenia umowy najmu lokalu użytkowego, które przewiduje Kodeks cywilny:

- 1) istnienie wad lokalu zagrażających życiu lub zdrowiu, co powoduje możliwość wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym, czyli bez zachowania okresu wypowiedzenia;
- 2) wykroczenie przez najemcę lokalu użytkowego w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu lub czynienie przez swoje niewłaściwe zachowanie korzystania z innych lokali w budynku uciążliwym, co skutkuje możliwością wypowiedzenia umowy przez wynajmującego w trybie natychmiastowym, czyli bez upływu okresu wypowiedzenia;
- 3) zbycie nieruchomości w trakcie trwania umowy co umożliwia nabywcy tej nieruchomości wypowiedzenie umowy najmu lokalu komercyjnego z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia.

Umowa najmu lokalu użytkowego na czas oznaczony może być zawarta na czas maksymalnie 10 lat pomiędzy osobami niebędącymi przedsiębiorcami. Umowa zawarta na okres dłuższy po upływie 10 lat będzie traktowana tak, jakby umowa została zawarta na czas nieoznaczony. Gdyby umowę zawierali przedsiębiorcy, czas ten wydłuża się do maksymalnie 30 lat – ten termin w większości będzie obowiązywał restauratorów. Podobnie jak wcześniej, po upływie 30 lat umowa najmu będzie traktowana tak, jak umowa zawarta na czas nieoznaczony.

Warto ponownie podkreślić, że w przypadku zawierania umowy najmu lokalu użytkowego na czas oznaczony dłuższy niż jeden rok umowa powinna zostać zawarta na piśmie. Brak tej formy powoduje, że umowę uważa się za zawartą na czas nieoznaczony.

Do przedłużenia okresu obowiązywania umowy najmu lokalu użytkowego może dojść nie tylko poprzez zawarcie aneksu przedłużającego umowę. Umowa najmu może zostać przedłużona także w sposób dorozumiany. Stanie się tak jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie najemca nadal używa lokalu za zgodą wynajmującego. W takim przypadku przyjmuje się, że umowa najmu lokalu została przedłużona na czas nieoznaczony. Do definitywnego zakończenia obowiązywania umowy konieczne jest w takim przypadku złożenie wypowiedzenia przez którąkolwiek ze stron umowy najmu lokalu komercyjnego.

Podsumowując, umowa najmu lokalu użytkowego przestaje obowiązywać:

- 1) z upływem okresu na jaki została zawarta umowa (chyba, że została przedłużona, do czego może dojść także w sposób dorozumiany lub w formie pisemnego aneksu),
- 2) dzięki skutecznemu wypowiedzeniu umowy przez jedną ze stron,
- 3) dzięki skutecznemu odstąpieniu od umowy przez jedną ze stron,

- 4) na skutek rozwiązania umowy za porozumieniem stron,
- 5) na skutek konfuzji (wynajmujący oraz najemca staje się jedną osobą – na przykład na skutek nabycia wynajmowanej nieruchomości przez najemcę).

### **Współwłasność – wynajęcie lokalu od współwłaściciela**

Do rozporządzenia rzeczą wspólną oraz do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli.

Zdania, co do charakteru umowy najmu są podzielone. Przychylając się jednak do stanowiska, iż umowa najmu nie stanowi rozporządzenia rzeczą wspólną należy zastanowić się, czy można ją zaliczyć do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu.

Aby zaliczyć daną czynność do czynności zwykłego zarządu lub tych przekraczających ten zakres należy rozważyć wszystkie okoliczności faktyczne sprawy. Przyjęło się, że do czynnościami zwykłego zarządu zalicza się wszelkie czynności związane z normalną eksploatacją rzeczy, na przykład pobieranie pożytków czy konserwacja. Współwłaściciel może więc samodzielnie pobierać czynsz najmu, gdyż jest to czynność zwykłego zarządu.

Zawarcie umowy najmu w większości przypadków zostanie uznane za czynność przekraczającą zwykły zarząd. Zdarzyć się może stan faktyczny, w którym zawarcie takiej umowy potraktowane zostanie jako czynność zwykłego zarządu, np. w sytuacji, gdy lokal użytkowy wynajmowany jest przez wiele lat temu samemu najemcy na podstawie kilku okresowych umów najmu, ale na tych samych lub bardzo zbliżonych warunkach zawarcie kolejnej umowy najmu może zostać uznane za mieszczące się w granicach zwykłego zarządu.

Generalnie jednak, na pytanie, czy do wynajęcia lokalu wystarczy wola jednego współwłaściciela należy odpowiedzieć przecząco.

Umowa najmu zawarta bez zgody wszystkich współwłaścicieli będzie nieważna i nie wywoła skutków prawnych. Takie czynności nie mogą też być następnie zatwierdzone przez innych współwłaścicieli, a ich ewentualne skutki oddziałują jedynie w zakresie ochrony osób trzecich działających w dobrej wierze.

W przypadku braku zgody wszystkich współwłaścicieli na wynajęcie lokalu użytkowego, współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia sporu przez sąd. W takim wypadku to sąd orzeknie czy zawarcie umowy najmu jest korzystne ze względu na interesy wszystkich współwłaścicieli oraz cel zamierzonej czynności prawnej. Prawomocne postanowienie sądu w tej kwestii zastępuje brakującą zgodę współwłaściciela.

## Wypowiedzenie wysokości czynszu

Zgodnie z art. 6851 Kodeksu Cywilnego Wynajmujący może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową jego wysokość najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości czynszu jest jednostronnym oświadczeniem woli i może dotyczyć zarówno umów zawartych na czas nieoznaczony jak i oznaczony. Stosuje się ją do najmu lokali mieszkalnych oraz właśnie do najmu lokali użytkowych.

Zmiana wysokości czynszu przewidziana w przepisach nie wymaga zgody najemcy. Wypowiedzenie wysokości czynszu lokalu użytkowego powinno nastąpić w takiej formie w jakiej zawarto umowę najmu.

Zgodnie z przyjętym stanowiskiem doktryny, jeżeli najemca nie zgodzi się na podwyżkę czynszu, jest równoznaczna z rozwiązaniem umowy najmu. Czynsz najmu jest bowiem elementem przedmiotowo istotnym umowy najmu (*essentialia negotii*).

Przy umowie na czas oznaczony bez zaistnienia szczególnych powodów wynikających z umowy najmu w ogóle niemożliwe byłoby rozwiązanie umowy.

Jak zabezpieczyć się przed funkcjonowaniem w ciągłej obawie przed kolejnymi podwyżkami czynszu? Należy pamiętać, że art. 6851 Kodeksu Cywilnego ma charakter dyspozytywny, co oznacza, że strony umowy mogą go dowolnie modyfikować. Możliwe jest zatem uzgodnienie dłuższego terminu wypowiedzenia aktualnego czynszu albo podanie w umowie przesłanek, które muszą zaistnieć, aby ten czynsz podwyższyć.

Co więcej, zawarta między stronami umowa może w ogóle wyłączyć możliwość stosowania art. 6851 Kodeksu Cywilnego. Kompromisem może okazać się wyłączenie możliwości podwyższania czynszu przez wynajmującego poprzez jednostronne oświadczenie woli i wprowadzenie do umowy najmu klauzuli waloryzacyjnej. Podwyższenie czynszu najmu w tej sytuacji ograniczone zostanie do zakresu uzgodnionej w umowie najmu waloryzacji.

## Zbycie przedmiotu najmu w czasie trwania umowy

Zawarcie umowy najmu nieruchomości nie uniemożliwia sprzedaży tej nieruchomości przez jej właściciela. W razie zbycia nieruchomości wynajmowanej nowy właściciel wstępuje w sytuację prawną zbywcy z mocy prawa. Jest to przekształcenie podmiotowe i ma charakter całkowity, co oznacza, że na nabywcę przechodzą wszelkie prawa i obowiązki wynikające z umowy najmu. Nabywca może więc także żądać zmiany treści umowy najmu, a także ma pełne prawo wypowiedzieć taką umowę z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia, bez

podawania przyczyn, nawet w przypadku gdy jest to umowa zawarta na czas oznaczony. Jednakże, nabywca nie ma możliwości wypowiedzenia umowy najmu, gdy najem został ujawniony w księdze wieczystej. Także Forma w jakiej zawarta została umowa najmu ma niebagatelne znaczenie dla samego najemcy, któremu zależy na trwałości stosunku najmu.

### **Zgoda na sprzedaż alkoholu**

Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu znajdującym się w wielorodzinnym budynku mieszkalnym w niektórych przypadkach będzie generowała konieczność uzyskania odpowiedniej zgody właściciela, użytkownika, zarządcy lub administratora budynku. Wymóg ten dotyczy zarówno budynków spółdzielczych, budynków komunalnych, budynków będących współwłasnością, jak i wspólnot mieszkaniowych.

Zgody wymaga działalność gospodarcza ingerująca w nieruchomość wspólną. Do takiej sytuacji zaliczamy np. w sytuację, gdy właściciel restauracji chce zorganizować ogródek letni na część nieruchomości wspólnej.

Zgodę należy dołączyć także do wniosku o wydanie lub przedłużenie zezwolenia na sprzedaż alkoholu w takim lokalu. W tym wypadku zgoda jest wymagana bez względu na to czy działalność ingeruje czy też nie w nieruchomość wspólną.

Udzielenie zgody na sprzedaż alkoholu będzie czynnością przekraczającą zwykły zarząd, gdyż nie mieści się w ramach bieżących spraw związanych z zarządzaniem. W przypadku każdego z rodzajów budynków wielorodzinnych decyzje podejmowane będą w inny sposób.

W przypadku tzw. małej wspólnoty mieszkaniowej (do siedmiu lokali), zgoda musi być udzielona przez wszystkich właścicieli. W większej wspólnocie mieszkaniowej zgody udziela zarząd, a jej udzielenie powinno być poparte uzyskaniem zgody większości, a więc stosowną uchwałą właścicieli lokali. W przypadku spółdzielni mieszkaniowych wystarczająca jest zgoda zarządu spółdzielni. W wypadku nieruchomości o nieregulowanym statucie, podmiotem w pełni uprawnionym do wyrażenia zgody na sprzedaż alkoholu staje się zarządca.

Podjętą uchwałę w sprawie udzielenia zgody można zaskarżyć w postępowaniu np. wewnątrzspółdzielczym lub w postępowaniu sądowym, jeżeli jest ona niezgodna z przepisami prawa albo jeśli narusza zasady prawidłowego zarządzania lub w inny sposób narusza jego interesy.



### Rozliczenie nakładów

Precyzyjne ustalenie zasad ponoszenia nakładów i ich rozliczenia pozwoli na uniknięcie późniejszych sporów. Jeśli brak jest uregulowań w umowie obowiązują przepisy ogólne. Jeżeli najemca ulepszył lokal, wynajmujący może albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego (tzw. prawo wyboru).

Od ulepszeń należy odróżnić nakłady konieczne. Nakłady konieczne to takie, które są niezbędne do utrzymania rzeczy w stanie przydatnym do umówionego użytku. Nakłady konieczne obciążają wynajmującego, a nie najemcę. W interesie wynajmującego jest jednoznaczne sprecyzowanie w umowie, że dokonywanie jakichkolwiek nakładów przez najemcę wymaga uzyskania jego zgody.

Dozwolone jest zastrzeżenie, że wszelkie nakłady mogą przypaść po jej wygaśnięciu wynajmującemu.

Najemcy w przypadku wypowiedzenia umowy nie może dokonać potrącenia czynszu z wartością nakładów ulepszących. Takie potrącenia są skuteczne tylko jeżeli zostały przewidziane w umowie. Roszczenie najemcy o zwrot wartości ulepszeń powstaje dopiero po pojawieniu się dwóch zdarzeń: zwrotu przedmiotu najmu i wykonaniu prawa wyboru przez wynajmującego.

Jeśli wynajmujący chce zatrzymać ulepszenia, musi zwrócić ich wartość. Wartość ulepszeń określa się wzrostem wartości rzeczy, na którą zostały poczynione (stan z chwili zwrotu rzeczy).

Roszczenia najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy.

### Przydatne pojęcia

**Najem** – umowa, w której wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

**Wynajmujący** – osoba, która oddała lokal w najem, z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu, np. właściciel, współwłaściciel, dzierżawca.

**Najemca** – osoba, która wzięła rzecz w najem, np. restaurator.

**Podnajemca** – osoba, która bierze w najem lokal od innej osoby, która go wynajęła.



**Współwłaściciel** – osoba, do której wraz z innymi współwłaścicielami lokal należy niepodzielnie, której przysługują wszystkie uprawnienia składające się na własność (tak jak innym współwłaścicielom).

**Czynsz** – opłata należna wynajmującemu od najemcy w zamian za oddanie lokalu do używania (pieniężny lub niepieniężny).

**Nakłady** – ulepszenia lokalu.