

# Umowa najmu lokalu użytkowego

## Telefon bez pozwolenia

Czy mogę w wynajętym lokalu użytkowym założyć telefon? Czy muszę mieć na to zgodę wynajmującego?

**Nie.** Najemca może założyć w najętym lokalu oświetlenie elektryczne, gaz, telefon, radio i inne podobne urządzenia, chyba że sposób ich założenia sprzeciwia się obowiązującym przepisom albo zagraża bezpieczeństwu nieruchomości. Jeżeli do założenia urządzeń potrzebne jest współdziałanie wynajmującego, najemca może domagać się tego współdziałania za zwrotem wynikłych stąd kosztów.

## Ze skutkiem natychmiastowym

Wynajęłam lokal użytkowy w starej kamienicy. Dopiero po podpisaniu umowy zauważyłam, że pękają ściany. Boję się o bezpieczeństwo swoje i pracowników. Czy obowiązuje mnie trzymiesięczny okres wypowiedzenia, tak jak zostało to przewidziane w umowie?

**Nie.** Jeżeli wady najętego lokalu są tego rodzaju, że zagrażają zdrowiu najemcy lub osób u niego zatrudnionych, najemca może wypowiedzieć umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia, chociażby w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach.

## Kto płaci za naprawy?

W wynajętym lokalu prowadzę salon kosmetyczny. W styczniu zepsuł się piec gazowy, który ogrzewa pomieszczenie. Technik sprawdzający piec uznał, że nie wymaga on wymiany kosztownych elementów (około 600 zł). Kto powinien za to zapłacić – najemca czy wynajmujący?

Najemcę lokalu obciążają drobne, naprawy m.in.: podłóg, drzwi i okien, instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody, a także malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych. Zapewne wymiana pieca gazowego nie należy do drobnych napraw.

Jeśli rzecz wymaga napraw, które obciążają wynajmującego, a bez których lokal nie nadaje się do użytku, najemca może wyznaczyć wynajmującemu odpowiedni termin do wykonania napraw, a po jego upływie może dokonać napraw na koszt wynajmującego.

## Wykorzystanie lokalu niezgodnie z umową

Wynajęłam lokal na parterze budynku wielorodzinnego z przeznaczeniem na zakład krawiecki. Okazało się jednak, że najemca prowadzi w nim sprzedaż piwa. Jego klienci awanturują się pod oknami. Chcę mu wypowiedzieć umowę. Czy obowiązują mnie jakieś terminy?

**Nie.** Bez względu na to, co zostało zapisane w umowie – wynajmujący może w takiej sytuacji wypowiedzieć najem ze skutkiem natychmiastowym. Może to zrobić także, gdy najemca lokalu wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym.

## Podwyżka czynszu

Chcę podwyższyć czynsz najemcy lokalu użytkowego. Czy obowiązują mnie jakieś terminy wypowiedzenia?

Jeśli w umowie nie zostały odmienne ustalenia – wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową jego wysokość najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Jeżeli czas trwania najmu lokalu nie jest oznaczony, a czynsz jest płatny miesięcznie, najem można wypowiedzieć najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

## Zmiana wynajmującego

Jestem najemcą lokalu użytkowego (sklep). Umowę mam podpisaną na czas nieokreślony. Dowiedziałam się, że właściciel lokalu sprzedał go innej osobie. Czy nowy właściciel będzie mógł wypowiedzieć mi umowę?

**Tak.** Zdarza się, że w czasie trwania umowy zmienia się właściciel lokalu. Nowy właściciel będzie mógł wypowiedzieć umowę z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia. Nie zrobi tego, jeśli umowa najmu była zawarta na czas oznaczony z zachowaniem formy pisemnej i z datą pewną, a rzecz została najemcy wydana.