

Spis treści

Wprowadzenie	IX
Wykaz skrótów	XI
Wykaz aktów prawnych	XV
Literatura	XVII
Rozdział 1. Przedmiot najmu	1
Rozdział 2. Czas trwania najmu – najem na czas oznaczony i nieoznaczony	7
Rozdział 3. Umowy poprzedzające zawarcie umowy najmu	13
3.1. Przedwstępna umowa najmu	13
3.2. Warunkowa umowa najmu	15
3.3. Inne umowy towarzyszące nawiązywaniu stosunków najmu	17
Rozdział 4. Czynsz najmu i inne opłaty	19
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
Rozdział 5. Nakłady na przedmiot najmu	39
5.1. Rodzaje nakładów	39
5.2. Podział nakładów na obciążające wynajmującego i najemcę. Poniesienie przez najemcę nakładów koniecznych 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 dokonania nakładów	48
5.7. Przykłady wybranych klauzul umownych	49
5.8. Przegląd orzecznictwa	50
Rozdział 6. Zmiany stron stosunku najmu w trakcie jego trwania	52
6.1. Cesja uprawnień z tytułu umowy najmu i przejęcie długu	53
6.2. Sprzedaż przedmiotu najmu, w tym sprzedaż w postępowaniu egzekucyjnym i upadłościowym	57
6.3. Dziedziczenie	60
6.4. Zmiany stron umowy w wyniku procesów transformacyjnych w spółkach	62
6.5. Aport prawa najmu	66
6.6. Skutki prawne sprzedaży przedmiotu najmu w drodze egzekucji komorniczej – wybrane zagadnienia	68
6.7. Przykłady wybranych klauzul umownych	75
6.8. Wybrane orzecznictwo	76
Rozdział 7. Stan przedmiotu najmu i odpowiedzialność wynajmującego z tytułu wad	77
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 w ramach stosunku najmu	82
7.5. Przykłady wybranych klauzul umownych	87
7.6. Przegląd orzecznictwa	88
Rozdział 8. Zabezpieczenie roszczeń wynajmującego ze stosunku najmu	91
8.1. Zastaw ustawowy na rzeczach wniesionych do przedmiotu 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 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 do lokalu	121
8.3.5. Ochrona najemcy na podstawie przepisów o ochronie własności	130
8.4. Przykłady wybranych klauzul umownych	133
8.5. Przegląd orzecznictwa	135
Rozdział 9. Podnajem	138
Rozdział 10. Rozwiązanie umowy najmu	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 umowy	163
10.8. Przykłady wybranych klauzul umownych	166
10.9. Przegląd orzecznictwa	167
Rozdział 11. Obowiązek zwrotu lokalu	170
11.1. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z niezwróconego w terminie przedmiotu najmu	171
11.2. Roszczenia odszkodowawcze	173
11.3. Relacja pomiędzy roszczeniem odszkodowawczym wynajmującego a roszczeniami opartymi na przepisach o ochronie prawa własności	177
11.4. Przykłady wybranych klauzul umownych	178
11.5. Przegląd orzecznictwa	179
Rozdział 12. Przedawnienie roszczeń ze stosunku najmu	182
12.1. Roczny termin przedawnienia roszczeń	183
12.2. Trzyletni termin przedawnienia roszczeń ze stosunku najmu	187
12.3. Przerwanie biegu przedawnienia	188

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