

## Wprowadzenie

Umowa najmu jest umową nazwaną, uregulowaną w art. 659 i n. ustawy z 23.4.1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz 121 ze zm.). Wiele spośród przepisów regulujących ją ma charakter norm *ius cogens*, ale także wiele z nich może być zmieniane wolą samych stron. Praktyka odnotowuje mnogość przypadków, w których treść kontraktów jest dostosowana, w ramach obowiązującego prawa, a niekiedy także i w sposób sprzeczny z treścią norm prawnych, czy niezgodny z zasadami współżycia społecznego, do potrzeb wynajmujących, przy czym postanowienia te odbiegają wówczas znacznie od standardów kodeksowych. Zdecydowanie rzadziej zdarza się, aby postanowienia umowne faworyzowały interesy najemców. Niestety bywa także i tak, że umowy najmu zawierane są przy użyciu wzorców dostępnych na stronach internetowych i ich brzmienie nie odpowiada wówczas treści przepisów bezwzględnie obowiązujących, co powoduje następczo szereg wątpliwości w stosowaniu określonych postanowień w praktyce. Często w takich przypadkach strony, a zwłaszcza najemcy niedysponujący odpowiednimi kadrami, nie posiadają wiedzy co do nieważności określonych postanowień umownych. W praktyce zdarzają się również sytuacje, gdy to najemcy poprzez różnorakie działania faktyczne starają się wymóc na wynajmujących odstąpienie od wiążącego ich kontraktu.

Niniejsza książka ma na celu wyczerpujące wyjaśnienie czytelnikom, jakie ramy może przyjąć umowa najmu ze wskazaniem, które z jej postanowień są dyskusyjne, czy wręcz posiadają przymiot nieważności. Treść zmierza do przybliżenia instytucji, których interpretacja nie odnotowała szczególnego miejsca w literaturze przedmiotu (jak np. ustawowe prawo zastawu na rzeczach ruchomych najemcy), a których znacznie w praktyce jest bardzo duże. W miarę możliwości interpretacje są zobrazowane przykładami praktycznymi. W książce przywołano także najważniejsze z punktu widzenia tak wynajmujących, jak i najemców, orzeczenia Sądu Najwyższego (dalej: SN) i sądów powszechnych.

W celu zapewnienia przejrzystości i dostępności opracowania wszystkie zagadnienia ujęte są w blokach tematycznych obejmujących początkowo wyjaśnienie danej problematyki, następnie wzbogaconej przykładowo-

mi klauzulami umownymi, a zakończonej przeglądem najistotniejszego orzecznictwa, które nie zostało wprost powołane we wcześniejszej części danego rozdziału.

Umowy najmu, mające za przedmiot lokale w budynkach wielopowierzchniowych takich jak centra handlowe, rozrywki, rekreacyjno-sportowe i inne podobne, stanowią w praktyce kontrakty najbardziej rozbudowane i skomplikowane, dlatego w niniejszej książce poświęcono im wiele miejsca. Jej lektura skierowana jest zatem przede wszystkim do wynajmujących tego rodzaju obiekty i podmiotów zarządzających w ich imieniu budynkami wielolokalowymi. Studium to zostało opracowane również w interesie najemców, jako że wielokrotnie właśnie tym podmiotom sugeruje się tu rozwiązania chroniące ich interesy. Książka ma zatem za zadanie przedstawić pozycję najemcy jako niekoniecznie słabszej strony kontraktu najmu.

Niniejsza pozycja nie jest jednak typowym komentarzem do przepisów regulujących umowę najmu. Ma ona przede wszystkim walor praktyczny, jest przewodnikiem po instytucjach związanych z tą umową, stanowi swoiste praktyczne kompendium wiedzy, omawia kwestie problematyczne pojawiające się na gruncie najmu lokali komercyjnych, wskazuje możliwe rozwiązania takich sytuacji oraz odnotowuje zapisy niedozwolone w kontraktach najmu.