

# Kodeks cywilny.

Dz.U.2016.380 t.j. z dnia 2016.03.22

Status: Akt obowiązujący

Wersja od: 1 stycznia 2017 r.

## KSIĘGA TRZECIA ZOBOWIĄZANIA

### TYTUŁ XVII NAJEM I DZIERŻAWA

#### DZIAŁ I Najem

#### Rozdział I Przepisy ogólne

##### **Art. 659. [Umowa najmu]**

§ 1. Przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

§ 2. Czynsz może być oznaczony w pieniądzach lub w świadczeniach innego rodzaju.

##### **Art. 660. [Forma]**

Umowa najmu nieruchomości lub pomieszczenia na czas dłuższy niż rok powinna być zawarta na piśmie. W razie niezachowania tej formy poczytuje się umowę za zawartą na czas nieoznaczony.

##### **Art. 661. [Domniemanie najmu na czas nieoznaczony]**

§ 1. Najem zawarty na czas dłuższy niż lat dziesięć poczytuje się po upływie tego terminu za zawarty na czas nieoznaczony.

§ 2. Najem zawarty między przedsiębiorcami na czas dłuższy niż lat trzydzieści poczytuje się po upływie tego terminu za zawarty na czas nieoznaczony.

##### **Art. 662. [Prawa i obowiązki stron]**

§ 1. Wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu.

§ 2. Drobne nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem rzeczy obciążają najemcę.

§ 3. Jeżeli rzecz najęta uległa zniszczeniu z powodu okoliczności, za które wynajmujący odpowiedzialności nie ponosi, wynajmujący nie ma obowiązku przywrócenia stanu poprzedniego.

##### **Art. 663. [Naprawy konieczne]**

Jeżeli w czasie trwania najmu rzecz wymaga napraw, które obciążają wynajmującego, a bez których rzecz nie jest przydatna do umówionego użytku, najemca może wyznaczyć wynajmującemu odpowiedni termin do wykonania napraw. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu najemca może dokonać koniecznych napraw na koszt wynajmującego.

#### **Art. 664. [Wady rzeczy najętej]**

§ 1. Jeżeli rzecz najęta ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku, najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad.

§ 2. Jeżeli w chwili wydania najemcy rzecz miała wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie rzeczy, albo jeżeli wady takie powstały później, a wynajmujący mimo otrzymanego zawiadomienia nie usunął ich w czasie odpowiednim, albo jeżeli wady usunąć się nie dadzą, najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia.

§ 3. Roszczenie o obniżenie czynszu z powodu wad rzeczy najętej, jak również uprawnienie do niezwłocznego wypowiedzenia najmu nie przysługuje najemcy, jeżeli w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach.

#### **Art. 665. [Roszczenia osób trzecich]**

Jeżeli osoba trzecia dochodzi przeciwko najemcy roszczeń dotyczących rzeczy najętej, najemca powinien niezwłocznie zawiadomić o tym wynajmującego.

#### **Art. 666. [Sposób używania rzeczy]**

§ 1. Najemca powinien przez czas trwania najmu używać rzeczy najętej w sposób w umowie określony, a gdy umowa nie określa sposobu używania - w sposób odpowiadający właściwościom i przeznaczeniu rzeczy.

§ 2. Jeżeli w czasie trwania najmu okaże się potrzeba napraw, które obciążają wynajmującego, najemca powinien zawiadomić go o tym niezwłocznie.

#### **Art. 667. [Zmiany przeznaczenia rzeczy]**

§ 1. Bez zgody wynajmującego najemca nie może czynić w rzeczy najętej zmian sprzecznych z umową lub z przeznaczeniem rzeczy.

§ 2. Jeżeli najemca używa rzeczy w sposób sprzeczny z umową lub z przeznaczeniem rzeczy i mimo upomnienia nie przestaje jej używać w taki sposób albo gdy rzecz zaniedbuje do tego stopnia, że zostaje ona narażona na utratę lub uszkodzenie, wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia.

#### **Art. 668. [Podnajem, bezpłatne używanie]**

§ 1. Najemca może rzecz najętą oddać w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem, jeżeli umowa mu tego nie zabrania. W razie oddania rzeczy osobie trzeciej zarówno najemca, jak i osoba trzecia są odpowiedzialni względem wynajmującego za to, że rzecz najęta będzie używana zgodnie z obowiązkami wynikającymi z umowy najmu.

§ 2. Stosunek wynikający z zawartej przez najemcę umowy o bezpłatne używanie lub podnajem rozwiązuje się najpóźniej z chwilą zakończenia stosunku najmu.

#### **Art. 669. [Płatność czynszu]**

§ 1. Najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym.

§ 2. Jeżeli termin płatności czynszu nie jest w umowie określony, czynsz powinien być płacony z góry, a mianowicie: gdy najem ma trwać nie dłużej niż miesiąc - za cały czas najmu, a gdy najem ma trwać dłużej niż miesiąc albo gdy umowa była zawarta na czas nieoznaczony - miesięcznie, do dziesiątego dnia miesiąca.

#### **Art. 670. [Ustawowe prawo zastawu]**

§ 1. Dla zabezpieczenia czynszu oraz świadczeń dodatkowych, z którymi najemca zalega nie dłużej

niż rok, przysługuje wynajmującemu ustawowe prawo zastawu na rzeczach ruchomych najemcy wniesionych do przedmiotu najmu, chyba że rzeczy te nie podlegają zajęciu.

**§ 2.** (uchylony).

#### **Art. 671. [Wygaśnięcie zastawu]**

**§ 1.** Przysługujące wynajmującemu ustawowe prawo zastawu wygasa, gdy rzeczy obciążone zastawem zostaną z przedmiotu najmu usunięte.

**§ 2.** Wynajmujący może się sprzeciwić usunięciu rzeczy obciążonych zastawem i zatrzymać je na własne niebezpieczeństwo, dopóki zaległy czynsz nie będzie zapłacony lub zabezpieczony.

**§ 3.** W wypadku gdy rzeczy obciążone zastawem zostaną usunięte na mocy zarządzenia organu państwowego, wynajmujący zachowuje ustawowe prawo zastawu, jeżeli przed upływem trzech dni zgłosi je organowi, który zarządził usunięcie.

#### **Art. 672. [Zwłoka z zapłatą czynszu]**

Jeżeli najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, wynajmujący może najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia.

#### **Art. 673. [Terminy wypowiedzenia najmu]**

**§ 1.** Jeżeli czas trwania najmu nie jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem z zachowaniem terminów umownych, a w ich braku z zachowaniem terminów ustawowych.

**§ 2.** Ustawowe terminy wypowiedzenia najmu są następujące: gdy czynsz jest płatny w odstępach czasu dłuższych niż miesiąc, najem można wypowiedzieć najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego; gdy czynsz jest płatny miesięcznie - na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego; gdy czynsz jest płatny w krótszych odstępach czasu - na trzy dni naprzód; gdy najem jest dzienny - na jeden dzień naprzód.

**§ 3.** Jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie.

#### **Art. 674. [Domniemane przedłużenie najmu]**

Jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu najemca używa nadal rzeczy za zgodą wynajmującego, poczytuje się w razie wątpliwości, że najem został przedłużony na czas nieoznaczony.

#### **Art. 675. [Zwrot rzeczy najętej]**

**§ 1.** Po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego użytkowania.

**§ 2.** Jeżeli najemca oddał innej osobie rzecz do bezpłatnego użytkowania lub w podnajem, obowiązek powyższy ciąży także na tej osobie.

**§ 3.** Domniemywa się, że rzecz była wydana najemcy w stanie dobrym i przydatnym do umówionego użytku.

#### **Art. 676. [Ulepszenia]**

Jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.

### **Art. 677. [Przedawnienie roszczeń]**

Roszczenia wynajmującego przeciwko najemcy o naprawienie szkody z powodu uszkodzenia lub pogorszenia rzeczy, jak również roszczenia najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów na rzecz albo o zwrot nadpłaconego czynszu przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy.

### **Art. 678. [Zbycie rzeczy najętej]**

§ 1. W razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy; może jednak wypowiedzieć najem z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia.

§ 2. Powyższe uprawnienie do wypowiedzenia najmu nie przysługuje nabywcy, jeżeli umowa najmu była zawarta na czas oznaczony z zachowaniem formy pisemnej i z datą pewną, a rzecz została najemcy wydana.

### **Art. 679. [Wypowiedzenie najmu przez nabywcę]**

§ 1. Jeżeli wskutek wypowiedzenia najmu przez nabywcę rzeczy najętej najemca jest zmuszony zwrócić rzecz wcześniej, aniżeli byłby zobowiązany według umowy najmu, może on żądać od zbywcy naprawienia szkody.

§ 2. Najemca powinien niezwłocznie zawiadomić zbywcę o przedwczesnym wypowiedzeniu przez nabywcę; w przeciwnym razie przysługują zbywcy przeciwko najemcy wszelkie zarzuty, których najemca nie podniósł, a których podniesienie pociągnęłoby za sobą bezskuteczność wypowiedzenia ze strony nabywcy.

## **Rozdział II Najem lokalu**

### **Art. 680. [Odpowiednie stosowanie]**

Do najmu lokalu stosuje się przepisy rozdziału poprzedzającego, z zachowaniem przepisów poniższych.

### **Art. 680<sup>1</sup>. [Najem lokalu przez małżonków]**

§ 1. Małżonkowie są najemcami lokalu bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe, jeżeli nawiązanie stosunku najmu lokalu mającego służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych założonej przez nich rodziny nastąpiło w czasie trwania małżeństwa. Jeżeli między małżonkami istnieje rozdzielnosc majątkowa albo rozdzielnosc majątkowa z wyrównaniem dorobków do wspólności najmu stosuje się odpowiednio przepisy o wspólności ustawowej.

§ 2. Ustanie wspólności majątkowej w czasie trwania małżeństwa nie powoduje ustania wspólności najmu lokalu mającego służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych rodziny. Sąd, stosując odpowiednio przepisy o ustanowieniu w wyroku rozdzielnosci majątkowej, może z ważnych powodów na żądanie jednego z małżonków znieść wspólność najmu lokalu.

### **Art. 681. [Nakłady obciążające najemcę lokalu]**

Do drobnych nakładów, które obciążają najemcę lokalu, należą w szczególności: drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody.

**Art. 682. [Wady lokalu zagrażające zdrowiu]**

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

**Art. 683. [Porządek domowy]**

Najemca lokalu powinien stosować się do porządku domowego, o ile ten nie jest sprzeczny z uprawnieniami wynikającymi z umowy; powinien również liczyć się z potrzebami innych mieszkańców i sąsiadów.

**Art. 684. [Urządzenia zakładane przez najemcę]**

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.

**Art. 685. [Wykroczenie przeciw porządkowi domowemu]**

Jeżeli 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, wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia.

**Art. 685<sup>1</sup>. [Podwyżka czynszu]**

Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

**Art. 686. [Zastaw na wniesionych ruchomościach]**

Ustawowe prawo zastawu wynajmującego lokal mieszkalny rozciąga się także na wniesione do lokalu ruchomości członków rodziny najemcy razem z nim mieszkających.

**Art. 687. [Zwłoka z zapłatą czynszu]**

Jeżeli najemca lokalu dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a wynajmujący zamierza najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia, powinien on uprzedzić najemcę na piśmie, udzielając mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu.

**Art. 688. [Wypowiedzenie najmu zawartego na czas nieoznaczony]**

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.

**Art. 688<sup>1</sup>. [Odpowiedzialność solidarna]**

§ 1. Za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.

§ 2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w § 1, ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania.

**Art. 688<sup>2</sup>. [Zgoda wynajmującego na podnajem]**

Bez zgody wynajmującego najemca nie może oddać lokalu lub jego części do bezpłatnego używania ani go podnająć. Zgoda wynajmującego nie jest wymagana co do osoby, względem której najemca jest obciążony obowiązkiem alimentacyjnym.

**Art. 689.**  
(uchylony).

**Art. 690. [Ochrona praw najemcy lokalu]**

Do ochrony praw najemcy do używania lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

**Art. 691. [Wstąpienie w stosunek najmu]**

**§ 1.** W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

**§ 2.** Osoby wymienione w § 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

**§ 3.** W razie braku osób wymienionych w § 1 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa.

**§ 4.** Osoby, które wstąpiły w stosunek najmu lokalu mieszkalnego na podstawie § 1, mogą go wypowiedzieć z zachowaniem terminów ustawowych, chociażby umowa najmu była zawarta na czas oznaczony. W razie wypowiedzenia stosunku najmu przez niektóre z tych osób stosunek ten wygasa względem osób, które go wypowiedziały.

**§ 5.** Przepisów § 1-4 nie stosuje się w razie śmierci jednego ze współnajemców lokalu mieszkalnego.

**Art. 692. [Wyłączenie stosowania]**

Przepisów o wypowiedzeniu najmu przez nabywcę rzeczy najętej nie stosuje się do najmu lokali mieszkalnych, chyba że najemca nie objął jeszcze lokalu.