
Klauzule umowne wzbudzające najwięcej kontrowersji pomiędzy stronami umowy najmu



KACZMARCZYK
ORZECZOWSKI
LEGAL SERVICES

adwokat Karol Tarniowy

Ogólnopolski Kongres Nieruchomości Geodetic 2017

Warszawa, Atrium Tower 08 listopada 2017 r.

www.academy.geodetic.co



KLAUZULA „BREAK OPTION”. CZY MOŻNA WYPOWIEDZIEĆ UMOWĘ NAJMU NA CZAS OZNACZONY?

PODSTAWY USTAWOWE:

- **Art. 664 § 2 K.c.**
wady uniemożliwiające używanie rzeczy
- **Art. 667 § 2 K.c.**
używanie lokalu w sposób sprzeczny z przeznaczeniem mimo upomnienia
- **Art. 672 K.c. i art. 687 K.c.**
zwłoka z zapłatą czynszu
- **Art. 682 K.c.**
wady zagrażające zdrowiu najemcy

PODSTAWY UMOWNE:

- **Art. 673 § 3 K.c.**
jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie
- **SN (III CZP 92/2006)**
wypowiedzenie tylko z „ważnych przyczyn”
wykluczających arbitralność strony
- **SN (IV CSK 208/2014)**
złożenie odpowiedniego oświadczenia przez uprawnionego, jest już wypadkiem, o którym stanowi art. 673 § 3 K.c.

NA ILE KLAUZULA RELOKACYJNA MOŻE BYĆ SZANSĄ SUKCESU KOMERCYJNEGO DLA OBU STRON STOSUNKU NAJMU?

Precyzyjne zdefiniowanie przesłanek stosowania klauzuli relokacyjnej

Określenie parametrów najmu lokalu, do którego ma nastąpić przeniesienie najemcy

Wskazanie procedury relokacji

Roszczenia majątkowe wynikające z zastosowania klauzuli relokacyjnej

CZY KONTRYBUCJA WYNAJMUJĄCEGO POWINNA BYĆ ŚWIADCZENIEM BEZZWROTNYM?

Zwrot kosztów poniesionych przez najemcę w związku z pracami adaptacyjnymi, bądź przeprowadzenie prac adaptacyjnych przez wynajmującego na jego koszt

Sposób i metodologia amortyzacji kontrybucji poniesionej przez wynajmującego

Przesłanki zwrotu niezamortyzowanej wartości kontrybucji

Zabezpieczenie wykonania obowiązku zwrotu niezamortyzowanej wartości kontrybucji

KLAUZULA WALORYZACYJNA A ZMIANA WYSOKOŚCI CZYNSZU W ŚWIETLE ART. 685¹ KODEKSU CYWILNEGO.

Art. 685¹ K.c. posiada dyspozytywny charakter

Pełna swoboda w modyfikowaniu trybu jednostronnej zmiany wysokości czynszu

Możliwość wyłączenia dopuszczalności jednostronnej zmiany wysokości czynszu w drodze wypowiedzenia

Alternatywny sposób urealnienia czynszu poprzez zastosowanie klauzuli waloryzacyjnej

Obiektywizm i transparentność jako przewaga klauzuli waloryzacyjnej



KACZMARCZYK
ORZECZOWSKI
LEGAL SERVICES

Dziękuję za uwagę.

adwokat Karol Tarniowy

Kaczmarczyk Orzechowski Sp.k.

ul. Wspólna 35/23, 00-519 Warszawa

e-mail: karol.tarniowy@kols.pl

tel.: 697 012 646