

	NAJEM (art. 659 i n. k.c.)	DZIERŻAWA (art. 693 i n. k.c.) (odmiana najmu – zob. art. 694 k.c.)	UŻYCZENIE (art. 710 i n.) (nie mylić z pożyczką - art. 720 k.c.)
STRONY	wynajmujący (niekoniecznie właściciel) i najemca	wydzierżawiający i dzierżawca	użyczający i biorący w użyczenie
PRZEDMIOT ŚWIADCZENIA	1. rzecz (niezużywalna), mogą to być zarówno nieruchomości (np. budynek lub lokal będący odrębną nieruchomością) i ruchoma (rower) i części składowe, np. pokój czy ściana budynku); 2. czynsz najemu (niekoniecznie świadczony w pieniądzu, może to być świadczenie innego rodzaju, np. przeniesienie własności zgrzewki piwa); czynsz płatny w terminie umówionym lub wskazanym w ustawie – art. 669 § 2 k.c.	1. rzecz dająca pożytki (definicja pożytków naturalnych - art. 53 § 1 k.c., np. ziemia rolna, ogródek działkowy, kura dająca jajka) lub prawa (art. 709 k.c., np. prawo do polowania); 2. czynsz dzierżawny (niekoniecznie w pieniądzu, może to być świadczenie innego rodzaju lub ułamkowa część pożytków); czynsz płatny w terminie umówionym lub wskazanym w ustawie (art. 699 k.c.)	rzecz (niezużywalna, konkretnie oznaczona, co do tożsamości, np. książka, długopis)
ELEMENTY PRZEDMIOTOWO ISTOTNE I INNE OBOWIĄZKI	1. wynajmujący: <u>zobowiązanie</u> do oddania rzeczy najemcy do używania w stanie przydatnym do umówionego użytku; 2. najemca: zobowiązanie do płacenia czynszu Inne obowiązki (niestanowiące minimalnej treści umowy): 1. wynajmujący: utrzymywanie jej w takim stanie przez czas trwania najmu (zob. art. 662 k.c.), znoszenie używania rzeczy przez najemcę; 2. najemca - sprawuje pieczę nad rzeczą i używa rzeczy ustalony w umowie lub w sposób odpowiadający właściwościom i przeznaczeniu rzeczy (art. 666 § 1 k.c.); zobowiązany jest do zwrócenia wynajmującemu rzeczy w stanie niepogorszonym (dopuszczalne są zużycia wynikające z normalnej eksploatacji rzeczy)	1. wydzierżawiający: zobowiązanie do oddania dzierżawcy rzeczy do używania i pobierania pożytków; 2. najemca: zobowiązanie do płacenia czynszu Inne obowiązki (niestanowiące minimalnej treści umowy): dzierżawca powinien wykonywać swoje prawo zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki; nie może jednak zmieniać przedmiotu dzierżawy bez zgody wydzierżawiającego (art. 696 k.c.); po zakończeniu dzierżawy w braku odmiennej umowy zwrócić przedmiot dzierżawy w takim stanie, w jakim powinna się znajdować stosownie do przepisów o wykonywaniu dzierżawy (art. 705 k.c.)	1. użyczający: zobowiązanie do zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nieoznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy 2. biorący w użyczenie - brak zobowiązania (art. 710 k.c.) Inne obowiązki (niestanowiące minimalnej treści umowy): biorący w użyczenie ma obowiązek używać rzeczy zgodnie z właściwościami i przeznaczeniem rzeczy (jeżeli umowa nie określa sposobu używania rzeczy, art. 712 § 1 k.c.); ponosi koszty utrzymania rzeczy użyczonej; zwrot rzeczy w stanie niepogorszonym (art. 718 k.c.)

CHARAKTER	1. konsensualna - do jej zawarcia dochodzi poprzez złożenie zgodnych oświadczeń woli stron umowy: wynajmującego i najemcy 2. dwustronnie zobowiązująca - zarówno wynajmujący, jak i najemca są wierzycielami i dłużnikami 3. odpłatna - najemca zobowiązany jest do płacenia czynszu	konsensualna, dwustronnie zobowiązująca, odpłatna	1. realna - do jej zawarcia konieczne jest, oprócz zgodnych oświadczeń woli stron umowy, wydanie rzeczy biorącemu ; przed wręczeniem rzeczy stosunek użyczenia nie powstaje! 2. jednostronnie zobowiązująca - jedynie użyczający zobowiązuje się oddać rzecz w bezpłatne używanie, a więc jest dłużnikiem (i nie jest wierzycielem); wierzycielem jest wyłącznie biorący w użyczenie, ponieważ ma uprawnienie do domagania się wydania mu rzeczy; 3. nieodpłatna - używanie rzeczy jest bezpłatne
CZAS TRWANIA	określony lub nieokreślony (świadczenie ciągłe); Najem zawarty na czas dłuższy niż lat dziesięć poczytuje się po upływie tego terminu za zawarty na czas nieoznaczony. Najem zawarty między przedsiębiorcami na czas dłuższy niż lat trzydzieści poczytuje się po upływie tego terminu za zawarty na czas nieoznaczony (art. 661 k.c.). 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. 674 k.c.)	Określony lub nieokreślony Dzierżawę zawartą na czas dłuższy niż lat trzydzieści poczytuje się po upływie tego terminu za zawartą na czas nieoznaczony (art. 695 § 1. k.c.)	określony lub nieokreślony

FORMA	1. dowolna – art. 60 2. wyjątek – art. 660 k.c.: 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. Nie ma zastosowania art. 158 k.c.! Wynika to z faktu, że umowa najmu nie polega na przeniesieniu własności rzeczy, lecz oddaniu jej w używanie	jak w najmie (art. 60 i 660 w zw. z art. 694 k.c.) Dzierżawa nieruchomości nie musi być zawarta w formie aktu notarialnego.	dowolna – art. 60 k.c.
SPOSÓB ZAKOŃCZENIA STOSUNKU	1. upływ czasu wskazanego w umowie (zob. rubrykę – czas trwania stosunku) 2. wypowiedzenie zgodnie z umową lub ustawą (art. 673 k.c.) 3. wypowiedzenie bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadkach wskazanych w ustawie (art. 667 § 1 k.c.; art. 672 § 2 k.c.; odnośnie do najmu lokali zob. art. 685 k.c., art. 687 k.c.)	1. upływ czasu 2. wypowiedzenie: w braku odmiennej umowy dzierżawę gruntu rolnego można wypowiedzieć na jeden rok naprzód na koniec roku dzierżawnego, inną zaś dzierżawę na sześć miesięcy naprzód przed upływem roku dzierżawnego (art. 704 k.c.) 3. wypowiedzenie bez zachowania terminów wypowiedzenia: jeżeli dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a w wypadku gdy czynsz jest płatny rocznie, jeżeli dopuszcza się zwłoki z zapłatą ponad trzy miesiące, wydzierżawiający może dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania terminu wypowiedzenia. Jednakże wydzierżawiający powinien uprzedzić dzierżawcę udzielając mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu (art. 703 k.c.)	1. upływ czasu 2. uczynienie użytku z rzeczy lub upływ czasu, w którym mógł ten użytek uczynić (art. 715 k.c.). 3. żądanie zwrotu w określonych przypadkach (art. 716 k.c.):

Po zajęciach:

1. wiesz, jak nazywają się strony ww. umów;
2. potrafisz określić świadczenia stron tych umów;
3. wiesz, jakie są obowiązki stron tych umów;
4. umiesz scharakteryzować przedmioty świadczenia i podać przykłady;
5. potrafisz ustalić, czy czynsz najemny i dzierżawny ma charakter zawsze pieniężny;
6. wiesz, w jakiej formie należy je zawrzeć i jaka jest sankcja za niedochowanie tych form;
7. znasz zasady dopuszczalności podnajmu, poddzierżawy i podużyczenia;
8. potrafisz wyjaśnić, dlaczego umowa użyczenia ma charakter realny;
9. znasz podstawy wypowiedzenia ww. umów;
10. na podstawie powyższych umiejętności dostrzegasz podobieństwa, różnice i zależności między umowami;
11. umiesz podać przykłady ww. umów i rozpoznać umowy na przykładach.