

**Sąsiad pani x i jej męża byłby zainteresowany wynajęciem od nich przyczepy kempingowej, której są właścicielami. Pani x wraz z mężem byłiby skłonni wyrazić zgodę na wynajęcie przyczepy, jednakże dla bezpieczeństwa woleliby umowę najmu sporządzić na piśmie, ale nie wiedzą jakie elementy powinna zawierać taka umowa.**

**Pani x chciałaby się dowiedzieć jak sporządzić umowę najmu, tak by zawierała wszystkie najważniejsze elementy.**

Rozpocząć należy od przywołania art. 659 § 1 Kodeksu cywilnego, wskazującego iż przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Natomiast § 2 tego samego artykułu wskazuje, że czynsz może być oznaczony w pieniądzech lub w świadczeniach innego rodzaju.

Umowa najmu powinna określać przedmiot, którego dotyczy. Czynsz najczęściej jest świadczeniem okresowym (płatnym np. co miesiąc), jednakże strony mogą w umowie postanowić odmiennie i wskazać, że najemca uiszcza go jednorazowo za cały okres obowiązywania umowy. Należy pamiętać, że w drugim przypadku, roszczenie o jego zapłatę przedawni się po upływie 10 lat, a w przypadku świadczeń okresowych - okres przedawnienia wyniesie 3 lata. Strony mają swobodę w określeniu terminu płatności czynszu, jednakże, gdy tego nie ustalono, czynsz powinien być płacony z góry, tj. 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.

Umowa najmu może być zawarta nawet w formie ustnej (z wyjątkiem najmu nieruchomości na okres ponad roku - wtedy wymagana jest forma pisemna), choć dla bezpieczeństwa i utrwalenia warunków umowy na wypadek ewentualnego sporu, warto sporządzić ją jednak na piśmie. Wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu, natomiast najemcę obciążają drobne nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem rzeczy.

Pani x i jej mąż powinni również pamiętać, że roszczenia wynajmującego o naprawienie szkody z powodu uszkodzenia lub pogorszenia rzeczy przedawniają się z upływem roku od zwrotu rzeczy, tak więc po zakończeniu okresu najmu koniecznym będzie dokonanie dokładnych oględzin przyczepy w celu zlokalizowania ewentualnych uszkodzeń.