

Maciej M. Gondek

SIEDZIBA NGO – umowa najmu lokalu

Wydaje się, że istotnym problemem z jakim częstokroć borykają się organizacje pozarządowe jest konieczność zdobycia lokalu, w którym NGO zlokalizuje swoją siedzibę. Oczywiście, część lokali pozyskiwana jest z zasobów Gminy, jednak nie wszystkie organizacje mogą na to liczyć. Wówczas, jedynym rozwiązaniem pozostaje wynajęcie stosownego lokalu na wolnym rynku bądź od innej organizacji, która dysponuje wolną przestrzenią biurową. Co więcej, konieczność pozyskania „siedziby” staje się obligatoryjna w sytuacji, gdy organizacja chciałaby ubiegać się o nadanie numeru NIP lub wówczas, gdy postanowiła złożyć wniosek w KRS o rejestrację działalności gospodarczej.

Dlatego też, w niniejszym tekście przybliżymy problematykę związaną z najmem lokalu, a dokładniej umową najmu, jaką NGO będzie musiało zawrzeć z wynajmującym.

Czym jest umowa najmu? Ten rodzaj umowy został uregulowany w Kodeksie Cywilnym w artykułach od 659 do 692. Na jej mocy wynajmujący zobowiązuje się za wynagrodzeniem oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony. Określenie przedmiotu najmu oraz wysokości wynagrodzenia jest elementem niezbędnym. Dodatkowo, 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).

Ile musi trwać najem? Umowa najmu lokalu może zostać zawarta na czas oznaczony bądź nieoznaczony. W pierwszym przypadku, po okresie obowiązywania umowy, ta przestaje istnieć bez konieczności jej wcześniejszego wypowiedzenia, przy czym strony mogą w umowie wskazać okoliczności, kiedy takie wypowiedzenie będzie możliwe. Z kolei zawarcie umowy na czas nieoznaczony daje możliwość jej wypowiedzenia przy zachowaniu terminów wynikających z samej umowy lub przepisów Kodeksu Cywilnego - zgodnie z art. 688 KC - 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. Istotnym jest, że w przypadku, gdy podpiszemy umowę najmu na okres dłuższy niż 10 lat, to po upływie tego terminu poczytuje się, że najem został zawarty na czas nieoznaczony (art. 661 KC), a więc można ją wypowiedzieć na zasadach wskazanych w umowie lub w Kodeksie Cywilnym.

Odpłatność umowy. Nie ma wątpliwości co do tego, że umowa najmu jest umowa odpłatną. Według art. 659 §2 KC czynsz może być oznaczony w pieniądzech lub w świadczeniach innego rodzaju, jednak niezmiernie rzadko spotyka się, aby wynajmujący przystał na zapłatę czynszu „w świadczeniach innego rodzaju”. W przeważających przypadkach najemca – NGO będzie zobowiązane do zapłaty określonej w umowie kwoty pieniężnej. Jeżeli termin płatności czynszu nie będzie określony w umowie, 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. Niezmiernie ważnym jest, aby w umowie dokładnie określić co obejmuje kwota najmu, czy jest to wyłącznie kwota najmu pomieszczenia bez kosztów mediów i czynszu lub, czy kwota ta zawiera jeden bądź kilka składników (czynsz, prąd, woda, ogrzewanie, śmieci). O ile koszty energii elektrycznej lub wody nie stanowią zazwyczaj składowej tej kwoty, o tyle już ogrzewanie lub wywóz śmieci a i owszem. Pamiętać przy tym należy, że gdy 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.

Utrzymanie lokalu. Jak wynika to z art. 662 §1 KC wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu. Co ważne, drobne nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem rzeczy obciążają najemcę. 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. Najemca może również 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). Jednak, gdy najemca ulepszył najętą rzecz, a umowa nie reguluje tej kwestii, wynajmujący może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.

Z kolei, kiedy 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 – dopiero po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu najemca może dokonać koniecznych napraw na koszt wynajmującego. Dlatego też, za dobry zwyczaj należy uznać, aby przed podpisaniem umowy spisać protokół przekazania. W takim protokole dokładnie opiszemy stan techniczny lokalu, stopień zużycia poszczególnych elementów wyposażenia etc. Nic nie stoi na przeszkodzie, aby dodatkowo sporządzić stosowną dokumentację fotograficzną, która to będzie stanowić załącznik do rzeczonoego protokołu.

Tytułem uzupełnienia dodać należy, iż Gmina Miejska Kraków wyszła naprzeciw organizacjom pozarządowym, które chciałyby pozyskać lokale użytkowe pochodzące z jej zasobów. W tym celu przygotowany został specjalny informator, w którym szczegółowo opisano regulacje obowiązujące w tym zakresie:

https://ngo.krakow.pl/organizacja_i_prawo/226137,artykul,zasady_wynajmu_komunalnych_lokali_uzytkowych_dla_ngo.html