



Opinia do ustawy
o zmianie ustawy – Kodeks cywilny
(druk nr 331)

I. Cel i przedmiot ustawy

Nowelizacja dotyczy art. 661 Kodeksu cywilnego (k.c.) i polega na dodaniu w tym przepisie § 2 jako przepisu szczególnego w stosunku do art. 661 k.c. w obecnym brzmieniu, który stanowi, że najem zawarty na czas dłuższy niż lat dziesięć poczytuje się po upływie tego terminu za zawarty na czas nieoznaczony.

Zmiana art. 661 k.c. polega na wydłużeniu do trzydziestu lat okresu, po upływie którego najem zawarty na czas oznaczony traktowany jest jako zobowiązanie bezterminowe, które może być swobodnie wypowiedziane przez każdą ze stron i dotyczy wyłącznie umowy najmu, której obie strony są przedsiębiorcami.

Proponowana zmiana pozwoli na zwiększenie trwałości stosunku najmu między przedsiębiorcami, co zdaniem projektodawców przyczyni się do ułatwienia oszacowania opłacalności inwestycji obu stronom umowy najmu (przystosowanie lokalu do potrzeb prowadzonej działalności gospodarczej).

Najem zawarty na czas oznaczony wygasa z upływem terminu określonego w umowie. Na podstawie art. 673 § 3 k.c. najem zawarty na czas oznaczony strony mogą wypowiedzieć tylko na zasadach określonych w umowie. W przypadku najmu zawartego na czas nieoznaczony istnieje większa możliwość wypowiedzenia umowy na zasadach w niej określonych albo na podstawie ustawy w każdym czasie, bez podania przyczyny.

II. Przebieg prac legislacyjnych

Ustawa jest projektem sejmowej Komisji Nadzwyczajnej "Przyjazne Państwo".

Prace nad ustawą w Sejmie prowadziła Komisja Nadzwyczajna do spraw zmian w kodyfikacjach, która nie wprowadziła do projektu żadnych zmian.

Ustawa nie budzi zastrzeżeń o charakterze legislacyjnym.

Aldona Figura

Legislator