

## UMOWA NAJMU

Ogłoszenie upadłości najemcy **nie wywiera** w sposób automatyczny skutków prawnych wobec umowy najmu – jej warunki pozostają bez zmian.



## WYPOWIEDZENIE / Odstąpienie

Jeśli w dniu ogłoszenia lokal nie został jeszcze wydany najemcy, **obie strony** mogą odstąpić od umowy najmu (termin: 2 miesiące).

Jeżeli lokal był już wtedy wydany, **syndyk** może wypowiedzieć umowę najmu (z 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia).

W przypadku naruszania umowy przez najemcę, najem można wypowiedzieć zgodnie z postanowieniami umowy.



## WIERZYTELNOŚCI WZGLĘDEM NAJEMCY

Wierzytelności względem najemcy istniejące w chwili ogłoszenia jego upadłości powinny zostać **zgłoszone syndykowi** w terminie wskazanym w postanowieniu o ogłoszeniu upadłości.



## KORZYSTANIE Z ZABEZPIECZEŃ



§777 NA ZAPŁATĘ



§777 NA WYDANIE LOKALU



GWARANCJA BANKOWA



DEPOZYT

**777 na zapłatę** – ogłoszenie upadłości „blokuje” egzekucję długów: od chwili wydania postanowienia o ogłoszeniu upadłości najemcy, wynajmujący nie będzie mógł skutecznie skorzystać z 777 w celu pokrycia długu pieniężnego;

**777 na wydanie lokalu** – ogłoszenie upadłości najemcy nie wpływa na możliwość skorzystania z 777 w zakresie obowiązku wydania lokalu;

**Gwarancja bankowa** – ogłoszenie upadłości najemcy nie wpływa na możliwość skorzystania przez wynajmującego z gwarancji bankowej;

**Depozyt** – ogłoszenie upadłości najemcy nie wpływa na możliwość skorzystania przez wynajmującego z depozytu / kaucji (uwaga: syndyk może podejmować próby odstąpienia od umowy kaucji w celu żądania zwrotu jej niewykorzystanej części).

## UWAGA NA KARY UMOWNE

Sędzia-komisarz może "ubezskuteczyć" nałożone na najemcę kary umowne (jeżeli zobowiązanie najemcy zostało w znacznej części wykonane lub jeżeli kara jest rażąco wygórowana).