



Najem okazjonalny i
najem instytucjonalny

Najem okazjonalny

- ▶ Najem okazjonalny został wprowadzony do porządku prawnego w dniu 28 stycznia 2010 r.
- ▶ Umowa uregulowana nie w kodeksie cywilnym, a ustawie o ochronie praw lokatorów
- ▶ Rozwój rynku najmu i eliminowanie przypadków zawierania umów najmu „na czarno”, bez płacenia podatku od dochodów z najmu
- ▶ Ochrona wynajmującego przed przeprowadzaniem długotrwałego postępowania eksmisyjnego

Korzyści z zawarcia umowy najmu okazjonalnego

- ▶ Brak długotrwałego postępowania eksmisyjnego
- ▶ Brak uprawnienia do lokalu socjalnego
- ▶ Brak uprawnienia do pomieszczenia tymczasowego
- ▶ Brak stosowania większości ustawy o ochronie praw lokatorów
- ▶ Swoboda w ustalaniu wysokości czynszu
- ▶ Więcej możliwości wypowiedzenia umowy
- ▶ Kaucja zabezpiecza także zwrot kosztów przeprowadzenia egzekucji
- ▶ Większy formalizm umowy, oświadczenia składane przez najemcę mobilizują i „straszą” przed niewypełnieniem obowiązków

Strony umowy

- ▶ Wynajmujący – tylko osoby fizyczne nieprowadzące działalności gospodarczej w zakresie wynajmu
 - ▶ zmiana kręgu podmiotów! od września 2017 r.
- ▶ Najemca – również tylko osoba fizyczna
- ▶ Po obu stronach może występować więcej niż jedna osoba
- ▶ Jeśli jest kilku najemców – pamiętać o solidarności!
- ▶ Czy wynajmującym może być tylko właściciel lokalu? – znaczenie pojęcia „właściciel” użytego w przepisach dot. najmu okazjonalnego

Przedmiot umowy

- ▶ TYLKO LOKAL MIESZKALNY!
- ▶ Przedmiot umowy rzutuje na to kto może być stroną umowy
- ▶ W umowie należy dokładnie opisać przedmiot najmu przez podanie adresu, statusu prawnego lokalu, wskazanie numeru księgi wieczystej, położenia mieszkania w budynku na odpowiedniej kondygnacji, ilości pomieszczeń, z których się składa oraz ich charakteru, jak również powierzchni wszystkich pomieszczeń oraz innych urządzeń służących temu lokalowi
- ▶ Protokół zdawczo – odbiorczy wraz z dokumentacją zdjęciową

Wymagania formalne

- ▶ Umowa musi być zawarta na piśmie pod rygorem nieważności
- ▶ Do umowy załącza się w szczególności:
 - ▶ oświadczenie najemcy w formie aktu notarialnego, w którym najemca poddał się egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia i wydania lokalu
 - ▶ wskazanie przez najemcę innego lokalu, w którym będzie mógł zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu
 - ▶ oświadczenie właściciela lokalu lub osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu, o wyrażeniu zgody na zamieszkanie najemcy i osób z nim zamieszkujących w lokalu wskazanym w oświadczeniu
- ▶ Czy umowa bez ww. załączników jest nadal umową najmu okazjonalnego czy przekształca się w zwykłą umowę najmu? Analiza konsekwencji

Załącznik nr 1 do umowy

- ▶ Oświadczenie najemcy w formie aktu notarialnego, w którym najemca poddał się egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia i wydania lokalu
 - ▶ po spełnieniu wymagań na akt zostaje nadana przez sąd klauzula wykonalności co powoduje brak potrzeby przeprowadzania całego postępowania sądowego
 - ▶ nie rozstrzyga się o uprawnieniu do lokalu socjalnego
 - ▶ po nadaniu klauzuli – stanowi podstawę do wszczęcia postępowania egzekucyjnego
 - ▶ aby uzyskać akt not. o poddaniu się egzekucji wpierv musi być zawarta umowa najmu okazjonalnego
 - ▶ jednostronna czynność najemcy
 - ▶ obie czynności (umowa i akt) mogą także nastąpić jednocześnie – ale wtedy konieczna jest forma aktu notarialnego dla całej umowy, co również powoduje, że późniejsza zmiana, rozwiązanie umowy również wymaga formy aktu notarialnego

Załącznik nr 1 do umowy

- ▶ Problem praktyczny: co zrobić w przypadku gdy strony zawarły umowę najmu na piśmie, w umowie zawarto, że najemca jest zobowiązany w terminie 7 dni dostarczyć akt notarialny (nawet pod rygorem rozwiązania umowy), a najemca tego nie wykonał?
- ▶ Co da wypowiedzenie umowy?
- ▶ Jaka jest sytuacja prawna wynajmującego?

Załącznik nr 1 do umowy

- ▶ Konsekwencja – brak załącznika w postaci oświadczenia o poddaniu się egzekucji = brak umowy najmu okazjonalnego i przekształcenie w zwykłą umowę najmu
- ▶ Rozwiązanie – brak wydania lokalu przed dostarczeniem aktu notarialnego przez najemcę; postanowienie, że lokal zostanie wydany pod warunkiem dostarczenia do rąk wynajmującego oświadczenia o poddaniu się egzekucji np. w terminie 3 dni od dnia spełnienia warunku

Załącznik nr 1 do umowy

- ▶ Pamiętać, aby najemca wydał wynajmującemu oryginał aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji
- ▶ Wypis aktu notarialnego stanowi bowiem konieczny załącznik do wniosku do sądu o nadanie klauzuli wykonalności

Załączniki nr 2 i 3 do umowy

- ▶ Nr 2 - Oświadczenie najemcy ze wskazaniem innego lokalu, w którym będzie mógł zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu
- ▶ Nr 3 - Oświadczenie właściciela lokalu lub osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu, o którym mowa powyżej, o wyrażeniu zgody na zamieszkanie najemcy i osób z nim zamieszkujących w lokalu wskazanym w oświadczeniu
 - ▶ nie ma określonych wymagań dla zastępczego lokalu
- ▶ Oświadczenie nr 3 może być złożone przez samego najemcę, jeśli wskazuje lokal zastępczy, do którego sam ma tytuł prawny

Załączniki nr 2 i 3 do umowy

- ▶ Należy zachować daleko idącą ostrożność i zweryfikować, czy lokal jest rzeczywisty i czy danej osobie przysługuje do niego tytuł prawny
 - ▶ Zażądać przedłożenia odpisu z KW bądź zaświadczenia ze spółdzielni, ewentualnie umowy wykazującej uprawnienie do korzystania z lokalu
- ▶ Współwłasność? Uzyskać zgodę wszystkich współwłaścicieli
- ▶ Na żądanie wynajmującego załącza się oświadczenie z podpisem notarialnie poświadczonym
- ▶ Czy zgoda osoby trzeciej na zamieszkanie może być odwołana?
- ▶ Czy najemca może po zawarciu umowy utracić tytuł prawny do wskazanego przez siebie lokalu zastępczego?

Wynagrodzenie notariusza

- ▶ Nowe uregulowanie od września 2017 r.
- ▶ wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy sporządzaniu aktu notarialnego będącego załącznikiem od umowy najmu okazjonalnego ma wynosić nie więcej niż maksymalna kwota czynszu normowanego bez opcji za mkw. mieszkania na wynajem, o którym mowa w przepisach ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości, określonej dla miasta stołecznego Warszawy – art. 82 ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości
- ▶ Do dnia dzisiejszego nie wiadomo jaka to jest stawka

Obowiązek zgłoszenia do US

- ▶ Właściciel musi zgłosić zawarcie umowy najmu okazjonalnego lokalu naczelnikowi urzędu skarbowego właściwemu ze względu na miejsce zamieszkania właściciela w terminie 14 dni od dnia rozpoczęcia najmu
- ▶ Brak zgłoszenia umowy do US = brak przywilejów związanych z najmem okazjonalnym i stosowanie przepisów ogólnych o najmie
- ▶ Na żądanie najemcy właściciel ma obowiązek przedstawić potwierdzenie zgłoszenia do US
- ▶ Zgłoszenie do US stanowi również konieczny załącznik do wniosku o nadanie klauzuli wykonalności na akt notarialny o poddaniu się egzekucji

Czas trwania umowy

- ▶ Umowa najmu okazjonalnego lokalu może zostać zawarta wyłącznie na czas oznaczony, nie dłuższy niż 10 lat
- ▶ Umowa na czas nieoznaczony = przekształcenie w zwykłą umowę najmu
- ▶ Uwaga na art. 674 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
- ▶ Należy dołożyć niezbędnych starań, mających na celu niedopuszczenie do przekształcenia; wszelkie czynności manifestujące brak przyzwolenia na kontynuację najmu, np. wezwanie do wydania lokalu, czynności zmierzające do przymusowego opróżnienia lokalu.

Czynsz i kaucja zabezpieczająca

- ▶ Dużo większa swoboda w ustalaniu wysokości czynszu, niż przy zwykłym najmie
- ▶ Właściciel może podwyższyć czynsz wyłącznie zgodnie z warunkami określonymi w umowie
- ▶ Brak postanowień w umowie dot. możliwości podwyższenia czynszu = brak możliwości zmiany wysokości czynszu przez cały czas trwania umowy!
- ▶ Zawarcie umowy może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej; max 6-krotność miesięcznego czynszu
- ▶ Rozszerzenie kaucji – zabezpiecza również koszty egzekucji

Wypowiedzenie umowy

- ▶ Nie stosuje się wszystkich rygorystycznych przepisów dotyczących możliwości wypowiedzenia umowy z u.o.p.l
- ▶ Nie później niż na **miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego**, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator:
 - 1) pomimo pisemnego upomnienia nadal **używa lokalu w sposób sprzeczny z umową** lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
 - 2) jest w **zwłocze z zapłatą czynszu** lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo **uprzedzenia go na piśmie** o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia **dodatkowego, miesięcznego terminu** do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub
 - 3) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela

Wypowiedzenie umowy

- ▶ Odrębna podstawa do wypowiedzenia jest związana z utratą przez najemcę prawa do zamieszkania w lokalu zastępczym. Termin 21 dni na dostarczenie nowego oświadczenia. W tym przypadku skrócony jest okres wypowiedzenia do min. 7 dni
- ▶ We wskazanych powyżej przypadkach brak możliwości modyfikacji w umowie kwestii wypowiedzenia
- ▶ Poza powyższymi przypadkami – strony mogą dodatkowe przyczyny do wypowiedzenia umowy wskazać w jej treści określając precyzyjnie przyczyny, termin i sposób wypowiedzenia – powrót do zasad ogólnych k.c.

Przymusowe opróżnienie lokalu

- ▶ Nie trzeba wytaczać postępowania sądowego
- ▶ Konieczny akt notarialny o poddaniu się egzekucji zaopatrzony w klauzulę wykonalności
- ▶ Przed wystąpieniem o klauzulę należy doręczyć najemcy żądanie opróżnienia lokalu, sporządzone na piśmie opatrzonym **urzędowo poświadczonym podpisem właściciela**
- ▶ Żądanie opróżnienia lokalu zawiera w szczególności:
 - ▶ 1) oznaczenie właściciela oraz najemcy, którego żądanie dotyczy;
 - ▶ 2) wskazanie umowy najmu okazjonalnego lokalu i przyczynę ustania stosunku z niej wynikającego;
 - ▶ 3) termin, nie krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia żądania najemcy, w którym najemca i osoby z nim zamieszkujące mają opróżnić lokal

Przymusowe opróżnienie lokalu

- ▶ W przypadku bezskutecznego upływu terminu wskazanego w żądaniu, właściciel składa do sądu wnioski o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu – procedura bardzo sformalizowana
- ▶ Do wniosku załącza się:
 - 1) żądanie opróżnienia lokalu wraz z dowodem jego doręczenia najemcy albo dowodem wysłania go przesyłką poleconą;
 - 2) dokument potwierdzający przysługujący właścicielowi tytuł prawny do lokalu, którego opróżnienia dotyczy żądanie właściciela;
 - 3) potwierdzenie zgłoszenia do US
- ▶ Po uzyskaniu klauzuli – można skierować wniosek do komornika

Przymusowe opróżnienie lokalu

- ▶ Problemy praktyczne:
- ▶ Co jeśli z jakichkolwiek powodów najemca utraci prawo do lokalu „zastępczego” – niezależnie czy był to lokal, który przysługiwał najemcy czy osobie trzeciej?
- ▶ Co w przypadku, gdy z najemcą zamieszkują w lokalu inne osoby, w szczególności małżonek / partner, dzieci?

Przymusowe opróżnienie lokalu

- ▶ Brak lokalu zastępczego, z jakichkolwiek powodów = umowa traci swój specjalny charakter i należy ją traktować jak zwykłą umowę najmu, ze wszystkimi tego konsekwencjami
- ▶ Akt notarialny o poddaniu się egzekucji dostarczony przez najemcę odnosi się tylko do osób w nim wymienionych. Jeżeli zatem wraz z najemcą nim zamieszkują inne osoby (np. członkowie jego rodziny), które to nie zostały wymienione w tym akcie notarialnym, to względem nich zastosowanie znajdują ogólne zasady, a zatem nie będzie możliwe dokonanie ich przyspieszonej eksmisji i aktualizuje się konieczność ustalenia czy tym osobom przysługuje prawo do lokalu socjalnego

Przymusowe opróżnienie lokalu

- ▶ Rozwiązanie – złożenie oświadczenia o poddaniu się egzekucji co do obowiązku wydania nieruchomości przez wszystkie osoby, które realnie będą zamieszkiwać (ale nie rozwiązuje to problemu uprawnienia do lokalu socjalnego)
- ▶ Jeśli na początku do zawarcia umowy staje tylko jedna osoba – zastrzec koniecznie w umowie, że najemca nie ma prawa wprowadzić do wspólnego zamieszkania do lokalu jakiegokolwiek osoby trzeciej, użyczać lokalu czy udostępniać w jakimkolwiek zakresie innej osobie. To należy również zabezpieczyć dużą karą umowną, np. kilkadziesiąt tysięcy złotych

Najem instytucjonalny

- ▶ Porównanie z najmem okazjonalnym:
 - ▶ Strony umowy – wynajmującym może być tylko podmiot, który prowadzi działalność gospodarczą w zakresie wynajmowania lokali
 - ▶ Przedmiot umowy – nadal tylko lokal mieszkalny
 - ▶ Czas trwania umowy – czas oznaczony, tyle, że nie ograniczony do 10 lat; nie stosujemy art. 661 § 1 k.c., czyli że najem zawarty na czas dłuższy niż lat dziesięć poczytuje się po upływie tego terminu za zawarty na czas nieoznaczony
 - ▶ Wymagania formalne – forma pisemna pod rygorem nieważności
 - ▶ Załączniki – tylko akt notarialny z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji opróżnienia lokalu; dodatkowe oświadczenie najemcy, że przyjął do wiadomości, że w razie konieczności wykonania powyższego zobowiązania prawo do lokalu socjalnego ani pomieszczenia tymczasowego nie przysługuje

Najem instytucjonalny

- ▶ Porównanie z najmem okazjonalnym:
 - ▶ Brak wskazania lokalu zastępczego
 - ▶ Obowiązek zgłoszenia do US – nie dotyczy
 - ▶ Czynsz, podwyżka czynszu, wypowiedzenie umowy, żądanie opróżnienia lokalu jako wymóg uzyskania klauzuli na akt notarialny – jw. (z wyjątkiem, że kaucja max w wysokości 3 miesięcznego czynszu, a dodatkowy termin w żądaniu opróżnienia lokalu – minimum 14 dni)
- ▶ Najważniejszy element – brak lokalu zastępczego, a mimo to brak uprawnienia do lokalu socjalnego i pomieszczenia tymczasowego w przypadku eksmisji – wątpliwość czy takie uregulowanie można uznać za zgodne z Konstytucją