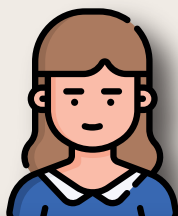


NAJEM OKAZJONALNY

BROSZURA DLA WYNAJMUJĄCYCH I NAJEMCÓW



autorzy:

not. Agnieszka Białaszewska
not. dr Katarzyna Grajewska - Bartosz
not. Olga Kurlapska-Rawa

opracowanie graficzne:

form
DESIGN

 @formdesign.studio

mgr inż. arch. Monika Chojnacka
inż. arch. Michał Bielewicz



Gdańsk, wrzesień 2024 roku

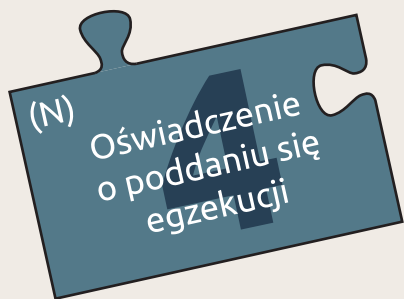
Copyright by Izba Notarialna w Gdańsku
81-757 Sopot, ul. Władysława Jagiełły 10

WSZELKIE PRAWA ZASTRZEŻONE. KOPIOWANIE, POWIELANIE
I ROZPOWSZECHNIANIE BEZ ZGODY AUTORA ZABRONIONE.

egzemplarz bezpłatny

SPIS TREŚCI:

Wstęp - o najmie okazjonalnym	4
Umowa najmu okazjonalnego	8
Wskazanie innego lokalu	10
Zgoda na zamieszkanie	12
Oświadczenie o poddaniu się egzekucji	14
Zgłoszenie do Urzędu Skarbowego	16
Najem instytucjonalny	18
Różnice	19





KTO DZIAŁA	WŁAŚCIWA FORMA	STRONA
WYNAJMUJĄCY + NAJEMCA (W + N)	PISEMNA	8
NAJEMCA (N)	PISEMNA	10
OSOBA TRZECIA LUB EWENTUALNIE NAJEMCA (os. 3/N)	PISEMNA (na żądanie Wynajmującego z podpisem notarialnie poświadczonym)	12
NAJEMCA (N)	AKT NOTARIALNY	14
WYNAJMUJĄCY (W)	PISEMNA / ELEKTRONICZNA	16

NAJEM OKAZJONALNY

Cechy charakterystyczne:



dotyczy lokalu mieszkalnego



nie dotyczy przedsiębiorców prowadzących działalność gospodarczą w zakresie najmu lokali



nie dotyczy lokali użytkowych



na okres nie dłuższy niż 10 lat

JAK JESTEŚ WŁAŚCIELEM LOKALU, KTÓRY MA BYĆ
ODDANY DO UŻYWANIA, TO JESTEŚ **WYNAJMUJĄCYM**

JAK BIERZESZ TEN LOKAL W NAJEM I PŁACISZ ZA TO
CZYN SZ, TO JESTEŚ **NAJEMCĄ**

STRONY UMOWY



WYNAJMUJĄCY
(WŁAŚCICIEL)



NAJEMCA
(LOKATOR)



Strony umowy (Wynajmujący i Najemca):

- ✓ ustalają i spisują jej treść
- ✓ opisują dokładnie lokal (np. z czego się składa, jaką ma powierzchnię, czy ma księgę wieczystą)
- ✓ decydują, na jak długo zawierają umowę (nie dłużej niż 10 lat)
- ✓ ustalają wysokość czynszu
- ✓ ustalają płatność czynszu :
 - terminy
 - formę (gotówka/przelew)
- ✓ ustalają lub nie wysokość kaucji (nie może przekraczać sześciokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu okazjonalnego lokalu), a także termin i formę płatności kaucji
- ✓ ustalają warunki przekazania kluczy (czy po wpłaceniu kaucji /w dniu podpisania umowy/po dostarczeniu kompletu dokumentów itp.)
- ✓ wskazują adresy do doręczeń i sposób komunikowania się

UMOWA NAJMU MUSI BYĆ ZAWARTA W FORMIE PISEMNEJ (TJ. MUSZĄ BYĆ NA NIEJ WŁASNORĘCZNE PODPISY), ALBO PODPISANA KWALIFIKOWANYM PODPISEM ELEKTRONICZNYM

DEFINICJA UMOWY NAJMU

określona jest w kodeksie cywilnym:

Art. 659 § 1

Przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

DEFINICJA UMOWY NAJMU OKAZJONALNEGO

określona jest w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego:

Art. 19a ust. 1

Umową najmu okazjonalnego lokalu jest umowa najmu lokalu mieszkalnego, którego właściciel, będący osobą fizyczną, nie prowadzi działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali, zawarta na czas oznaczony, nie dłuższy niż 10 lat.



(N)

Wskazanie innego lokalu

Najemca musi wskazać inny lokal, w którym będzie mógł zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu.

W razie utraty możliwości zamieszkania w lokalu, Najemca jest obowiązany w terminie 21 dni od dnia powzięcia wiadomości o tym zdarzeniu wskazać inny lokal, w którym mógłby zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu.

Wystarczająca jest zwykła forma pisemna.



O CO CHODZI?

W Polsce nie ma tzw. eksmisji na bruk, tzn. komornik przeprowadzając postępowanie eksmisyjne musi wstrzymać egzekucję do czasu zapewnienia lokalu socjalnego.

Przy najmie okazjonalnym:

jeśli lokator (NAJEMCA) w wyznaczonym terminie dobrowolnie nie opuści lokalu, grozi mu eksmisja bez uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego czy pomieszczenia tymczasowego – dlatego ważne jest, aby wskazać lokal.

Gdańsk, 26 lipca 2024 roku

Barbara Zofia Nowak

Nr dowodu osobistego:

PESEL:

zam.: 52-450 Nowiny, ulica Księżycowa nr 7

WSKAZUJĘ

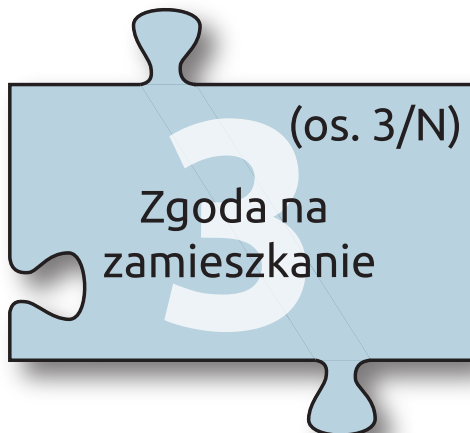
zgodnie z § ust. Umowy Najmu Okazjonalnego z dnia,

lokal, w których będę mogła zamieszkać wraz z osobami wskazanymi w § ust. ww.
Umowy, w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu:

lokal mieszkalny nr 11, położony w gminie, miejscowości, dla którego
Sąd Rejonowy w prowadzi księgę wieczystą **Kw /..... /.....**, którego właścicielką jest
moja babcia Anna Maria Nowak, córka Kazimierza i Zofii, PESEL

Barbara Zofia Nowak

Barbara Zofia Nowak



Oświadczenie właściciela lokalu lub osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu, o którym mowa w art. 19a ust. 2 pkt 2 lub ust. 3 Ustawy, **o wyrażeniu zgody na zamieszkanie Najemcy i osób z nim zamieszkujących w lokalu wskazanym w oświadczeniu Najemcy.**

wystarczająca jest zwykła forma pisemna
na żądanie Wynajmującego oświadczenie może być złożone z podpisem notarialnie poświadczonym (poświadczenie podpisu daje gwarancję, że podpis nie został sfałszowany)
w razie utraty możliwości zamieszkania w lokalu, Najemca jest obowiązany w terminie 21 dni od dnia powzięcia wiadomości o tym zdarzeniu, przedstawić nowe oświadczenie, pod rygorem wypowiedzenia umowy



Jako Wynajmujący – poproś Najemcę o numer książki wieczystej albo inny dowód na to, że osobie, która zgadza się go przyjąć, przysługuje tytuł prawny do lokalu.

UWAGA!

Wskazać lokal może również Najemca, jeśli ma swój lokal, np. dostałeś pracę w Gdańsku i się przeprowadzasz, ale nadal masz swoje mieszkanie w Krakowie.



....., dnia roku

Do:
Czesława Jana Malinowskiego
(Wynajmującego)

OŚWIADCZENIE O WYRAŻENIU ZGODY NA ZAMIESZKANIE NAJEMCY W LOKALU

Ja, niżej podpisana Anna Maria Nowak, córka Kazimierza i Zofii, PESEL, legitymująca się dowodem osobistym ważnym do dnia, zamieszkała: – jako jedyna właścicielka lokalu mieszkalnego nr 1 położonego w Sopocie przy ulicy Konwaliowej nr 7, objętego księgą wieczystą Kw GD1S/00001234/1 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Sopocie, na podstawie art. 19a ust. 2 pkt 3) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego **oświadczam**, że w razie ustania stosunku najmu wynikającego z umowy najmu okazjonalnego zawartej przez moją wnuczkę Barbarę Zofię Nowak, córkę Zygmunta i Natalii, posiadającą PESEL:, legitymującą się dowodem osobistym:, obecnie zamieszkałą: 52-450 Nowiny, ulica Księżycowa 7 – jako Najemcę, z Czesławem Janem Malinowskim – jako Wynajmującym, a dotyczącego najmu lokalu położonego w przy ulicy, **wyrażam zgodę** na przeniesienie się i zamieszkanie **Najemcy i osób z nim zamieszkujących** w moim lokalu mieszkalnym, opisanym w niniejszym oświadczeniu.

Anna Maria Nowak

Anna Maria Nowak

Potwierdzenie odbioru:

..... dnia roku

Czesław Jan Malinowski

Czesław Jan Malinowski (Wynajmujący)



(N)

Oświadczenie o poddaniu się egzekucji

OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI czyli **AKT NOTARIALNY**

obowiązkowo w formie AKTU NOTARIALNEGO,
czyli przygotowuje go NOTARIUSZ
podpisuje NAJEMCA – musi przyjść **osobiście**
do notariusza z dowodem osobistym lub innym
dokumentem tożsamości i z **podpisaną** (skutecznie
zawartą) umową najmu okazjonalnego
ułatwia postępowanie eksmisyjne
koszt to 1/10 płacy minimalnej + wypisy + VAT

Dzięki **profesjonalnemu** przygotowaniu przez
wykwalifikowanego prawnika – **NOTARIUSZA**,
akt ten, po nadaniu przez Sąd klauzuli
wykonalności, ułatwia eksmisję.



Po wygaśnięciu umowy (po upływie czasu, na jaki była zawarta) lub rozwiązaniu umowy, **JEŻELI NAJEMCA DOBROWOLNIE NIE OPRÓŻNIŁ I NIE WYDAŁ LOKALU**, właściciel (WYNAJMUJĄCY) doręcza NAJEMCY **pisemne** żądanie opróżnienia lokalu, z podpisem właściciela (WYNAJMUJĄCEGO) urzędowo poświadczonym – to jest z **notarialnie poświadczonym** podpisem.



W żądaniu tym właściciel (WYNAJMUJĄCY) wskazuje termin na opróżnienie lokalu nie krótszy niż **7 dni** od dnia doręczenia pisma NAJEMCY.



Jeżeli NAJEMCA w podanym w piśmie terminie nie opuści lokalu, to WYNAJMUJĄCY składa do sądu wniosek o **nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu**.



Po nadaniu aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności akt ten stanowi **tytuł wykonawczy**.



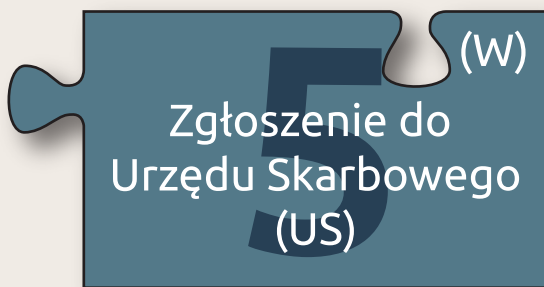
Następnie WYNAJMUJĄCEMU pozostaje udać się do **komornika**.



Komornik na podstawie powyższego tytułu wykonawczego zajmie się **eksmisją** niesolidnego NAJEMCY.



Dlatego NAJEMCA musiał wskazać lokal, do którego się wyprowadzi!



WYNAJMUJĄCY - pamiętaj!

Zgłoś zawarcie umowy właściwemu Naczelnikowi Urzędu Skarbowego – właściwemu ze względu na miejsce Twojego zamieszkania – w terminie **14 dni** od **ROZPOCZĘCIA** najmu!

Np. umowa jest podpisana 15 sierpnia 2024 r., ale przekazanie kluczy do mieszkania i okres trwania umowy ustalono od 01 września 2024 r. do 31 sierpnia 2025 r., to **dniem rozpoczęcia** najmu jest 01 września 2024 r.



WYNAJMUJĄCY
zgłasza do US



PISEMNIEM
tradycyjny list



ELEKTRONICZNIE
przez portal

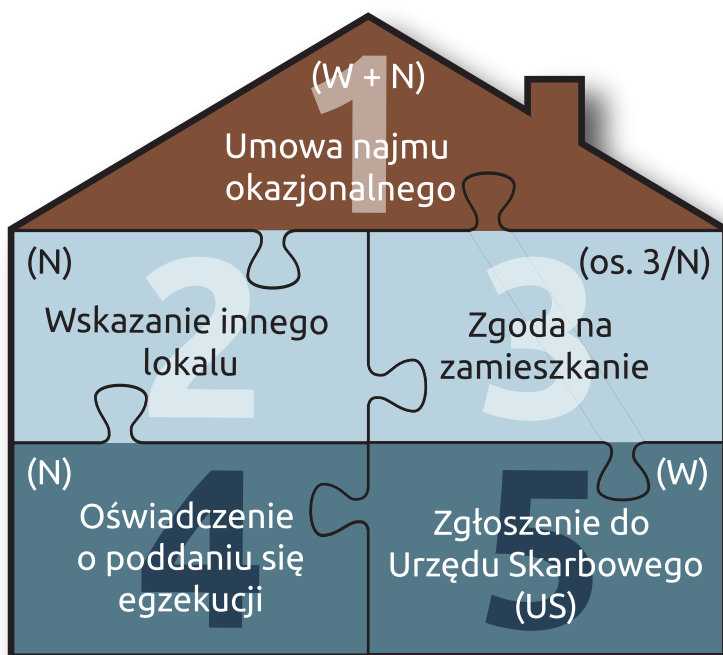
ePUAP



epuap.gov.pl
login.gov.pl

Wymagane posiadanie podpisu zaufanego!

**ZAPEWNIJ WYKONANIE POWYŻSZYCH KROKÓW,
A SPEŁNISZ WYMOGI TRYBU NAJMU OKAZJONALNEGO!**



A co z przedsiębiorcą?

NAJEM INSTYTUCJONALNY

Jeżeli WYNAJMUJĄCY prowadzi działalność gospodarczą w zakresie wynajmu lokali, może zawrzeć umowę najmu instytucjonalnego.

RÓŻNICE:

NAJEMCA nie wskazuje innego lokalu do zamieszkania
NAJEMCY **nie przystępuje** prawo do lokalu socjalnego ani pomieszczenia tymczasowego, w razie konieczności wykonania zobowiązania opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie umowy najmu instytucjonalnego lokalu

DEFINICJA UMOWY NAJMU INSTYTUCJONALNEGO

określona jest w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego:

Art. 19f ust. 1

Umową najmu instytucjonalnego lokalu jest umowa najmu lokalu mieszkalnego zawierana przez osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną niebędącą osobą prawną, prowadzącą działalność gospodarczą w zakresie wynajmowania lokali.

	NAJEM	NAJEM OKAZJONALNY	NAJEM INSTYTUCJONALNY
regulacja	Kodeks cywilny	Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego	
czas	oznaczony nieoznaczony	oznaczony max. 10 lat	oznaczony, bez limitu lat (ALE: gdy jest powyżej 10 lat nie przekształca się na czas nieoznaczony)
forma	pisemna	pisemna , ALE dodatkowo: wskazanie innego lokalu zgoda na zamieszkanie oświadczenie o poddaniu się egzekucji (AKT NOTARIALNY) zgłoszenie do US	pisemna , ALE dodatkowo: AKT NOTARIALNY - oświadczenie o poddaniu się egzekucji oraz o przyjęciu przez NAJEMCĘ do wiadomości, że w razie konieczności wykonania zobowiązania do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie umowy, prawo do najmu socjalnego lokalu ani pomieszczenia tymczasowego nie przysługuje bez wskazania innego lokalu NAJEMCY nie przysługuje prawo do najmu socjalnego lokalu ani pomieszczenia tymczasowego
wynajmujący	każdy	osoba fizyczna nie będąca przedsiębiorcą	osoba fizyczna osoba prawna jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, prowadząca działalność gospodarczą w zakresie wynajmowania lokali

RÓŻNICE:

względem zwykłej umowy najmu lokalu mieszkalnego

przepisy ogólne z kodeksu cywilnego do najmu lokalu mieszkalnego mają zastosowanie do najmu okazjonalnego zasadnicza różnica to tryb postępowania w przypadku, gdy nieuczciwy Najemca nie chce opuścić lokalu po zakończonej umowie

względem najmu instytucjonalnego

bez wskazania lokalu
dotyczy wynajmujących przedsiębiorców

Listę notariuszy znajdziecie Państwo m.in.
na stronie Izby Notarialnej w Gdańsku:

www.gdin.pl/wyszukiwarka-notariuszy

lub Krajowej Rady Notarialnej:

znajdznotariusza.rejestry-notarialne.pl

Izba Notarialna w Gdańsku
ul. Władysława Jagiełły 10
81-757 Sopot

