

Najemca nie pomieszka na koszt właściciela

PRAWO Wynajmowanie mieszkania to dla właściciela z reguły dobry. Nie zawsze jednak, bo polskie prawo dotychczas zdecydowanie bardziej sprzyjało najemcom, a nie wynajmującym. Zdaniem ekspertów, lekarstwem może być zawarcie umowy najmu okazjonalnego.

Kłopoty z najemcami dotyczą zwykle bezprawnego i bezpłatnego zajmowania mieszkania. Często już po zakończeniu umowy najmu. Jeszcze do niedawna właściciele lokali niewiele mogli w takiej sytuacji zrobić. W ustawie o ochronie praw lokatorów są jednak przepisy umożliwiające wynajmującemu skuteczną ochronę swoich interesów. Chodzi o tzw. najem okazjonalny.

– To najlepsza forma zabezpieczenia interesów właścicieli nieruchomości – ocenia Tomasz Duraj, partner z Kancelarii Adwokackiej Duraj & Reck i Partnerzy. – Umożliwia skuteczne i szybkie odzyskanie wynajętego mieszkania w sytuacji, gdy najemca nie chce go dobrowolnie opuścić.

Umowę o najem okazjonalny mogą zawierać jedynie właściciele nieruchomości, którzy są osobami fizycznymi, nie prowadzą działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali, a lokal



FOT. MACIEJ KACZANOWSKI

który objęty jest umową służącą ma zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. Umowa jest ważna tylko w formie pisemnej i musi zawierać wyszczególnione w ustawie załączniki.

– Niezbędne jest oświadczenie najemcy, w formie aktu notarialnego, w którym zobowiąże się on do opuszczenia wynajmowanego lokalu na podstawie umowy – mówi Duraj. – Konieczne jest także

wskazanie przez najemcę innego lokalu, w którym będzie mógł zamieszkać w przypadku obowiązku opuszczenia nieruchomości oraz oświadczenie właściciela wskazanego lokalu lub osoby posiadającej do niego tytuł prawny, o wyrażeniu zgody na zamieszkanie w nim najemcy i osób z nim zamieszkujących.

Aby umowa najmu okazjonalnego funkcjonowała

zgodnie z prawem, należy zgłosić ją do Naczelnika właściwego Urzędu Skarbowego w terminie 14 dni od dnia rozpoczęcia najmu. Zaniechanie tego obowiązku spowoduje, że umowa nie będzie funkcjonować w trybie okazjonalnym, przez co wynajmujący będzie chroniony tak jak w przypadku „zwykłej” umowy.

– Umowa najmu okazjonalnego znajdzie zastosowanie przede wszystkim tam, gdzie najem lokalu jest krótkotrwały, a najemca może wskazać inny lokal, w którym będzie mógł zamieszkać po zakończeniu umowy – dodaje Duraj. – Nie należy również obawiać się kosztów zawarcia umowy najmu okazjonalnego.

Wynagrodzenie notariusza za czynności przy sporządzaniu oświadczenia najemcy o poddaniu się egzekucji będzie wynosić nie więcej niż 1/10 minimalnego wynagrodzenia za pracę.

(JSZ)