

Pomóż nam
usprawniać
infrastrukturę
miast. ➔

BASF
We create chemistry

[Strona główna](#) » [Wiadomości](#) » [Analizy i komentarze](#) » **Najemca nie pomieszka już na koszt właściciela**

AAA [Podziel się](#)

Najemca nie pomieszka już na koszt właściciela

Jeśli wynajmujący mieszkanie obawia się skutków "zwykłego najmu", bardziej bezpiecznym rozwiązaniem jest tzw. najem okazjonalny - twierdzą eksperci z kancelarii Duraj & Reck i Partnerzy.



fot. Thinkstock

Nie każdy Polak może pozwolić sobie na kupno mieszkania. Dlatego wielu decyduje się na rozwiązanie bardziej ekonomiczne: wynajem. Dla właściciela takiej nieruchomości to dobry „biznes” i możliwość dodatkowego zarobku. Choć nie zawsze, bo polskie prawo dotychczas zdecydowanie bardziej sprzyjało najemcom, a nie wynajmującym. – Obecnie dobrym rozwiązaniem na niedostatki „zwykłej” umowy najmu, może okazać się zawarcie umowy najmu

okazjonalnego – doradza Daniel Reck, partner z Kancelarii Adwokackiej Duraj & Reck i Partnerzy.

Wynajmujący mieszkania mieli dotychczas wiele problemów z niesolidnymi najemcami. Ci drudzy bardzo często, bezprawnie i bezpłatnie, zajmowali lokal mieszkaniowy nawet... po zakończeniu umowy najmu. Jeszcze nie tak dawno, według prawa... niewiele mogli w takiej sytuacji zrobić. – Na szczęście od 2010 r. w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001, pojawiły się przepisy umożliwiające wynajmującemu skuteczną ochronę swoich interesów – mówi Tomasz Duraj, partner z Kancelarii Adwokackiej Duraj & Reck i Partnerzy.

Czytaj także: [Nowe przepisy najmu okazjonalnego>>>](#)

Jak najem to tylko okazjonalny

A wszystko za sprawą tzw. najmu okazjonalnego. To najlepsza forma zabezpieczenia interesów właścicieli nieruchomości. Umożliwia przede wszystkim skuteczne i szybkie odzyskanie wynajętego mieszkania w sytuacji, gdy najemca nie chce go dobrowolnie opuścić. Należy jednak zaznaczyć, że ustawa z 2010 roku nie obejmuje wszystkich zainteresowanych. Umowę o najem okazjonalny mogą zawierać jedynie właściciele nieruchomości, którzy są osobami fizycznymi, nie prowadzą działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali, a lokal który objęty jest umową służyć ma zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. Dodatkowo, umowa jest ważna tylko w formie pisemnej i

Aktualności - Prawo

- ➔ Zarządzanie przestrzenią trzeba w Polsce zmienić
- ➔ Ekspert RPO: wyrok TK ws. świadczeń pielęgnacyjnych może wpłynąć na system wsparcia
- ➔ We wtorek TK oceni przepisy o systemie świadczeń pielęgnacyjnych
- ➔ NSA: słusznie zakazano wstępu kibiców na stadion Legii
- ➔ Prawie 4,5 tys. skazanych obywa kary w dozorcze elektronicznym
- ➔ KE upomina Polskę ws. zasad ostrożnościowych dla firm finansowych
- ➔ UE: ponad 30 tys. ofiar handlu ludźmi w latach 2010-2012
- ➔ UOKiK sprawdzi, czy PGNiG zmienia umowy

Najpopularniejsze

- ➔ Fundacja Helsińska: policjant ma podać podstawę prawną
- ➔ Seremet: odtajnienie przez ETPC sprawy więzień CIA - niekorzystne
- ➔ SN: żona nie spona kredytu zmarłego męża
- ➔ Kserokopia może być dowodem, ale poświadczona
- ➔ Egzekucja w administracji na nowych zasadach
- ➔ Fundacja Helsińska: wyrok ETPC ws. kontaktów rodziców z dziećmi wciąż niewykonany
- ➔ SN: kierowcom należa się ryczałty za

Zaloguj się:



- [LEX IP »](#)
- [LEX na SMS »](#)
- [Kod dostępu »](#)

Polecamy:

Ochrona praw lokatorów i najem lokali mieszkalnych. Komentarz



cena już od: **139 zł**

kup

Meritum Nieruchomości. Zagadnienia prawne i zarząd [PRZEDSPRZEDAŻ]



cena już od: **229 zł**

kup

Kodeks cywilny. Przepisy z orzecnictwem

musi zawierać wyszczególnione w ustawie załączniki.

– Zgodnie z art. 19a ust. 2 ustawy do umowy najmu okazjonalnego konieczne jest dołączenie trzech załączników. Niezbędne jest oświadczenie najemcy, w formie aktu notarialnego, w którym zobowiąże się on do opuszczenia wynajmowanego lokalu na podstawie umowy. 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 – informuje Daniel Reck.

Równowaga dla „zwykłej” umowy

Ale żeby umowa najmu okazjonalnego funkcjonowała zgodnie z prawem, należy zgłosić ją do Naczelnika właściwego Urzędu Skarbowego w terminie 14 dni od dnia rozpoczęcia najmu. Urząd Skarbowy, który zajmie się sprawą jest uzależniony od miejsca zamieszkania wynajmującego. 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 stanowi swoistą równowagę dla umowy standardowej zawartej na gruncie przepisów o ochronie praw lokatorów, przenosząc nacisk na ochronę wynajmującego. Instytucja ta znajdzie zastosowanie przede wszystkim tam, gdzie najem lokalu jest krótkotrwały, a najemca może wskazać inny lokal, w którym będzie mógł zamieszkać po zakończeniu umowy. 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 – kończy Tomasz Duraj.

hotel mimo, że w nim nie spali

- Biznes: zmiany w egzekucji korzystne dla komorników, a nie dla wierzycieli
- Strasburg: Polska złamała prawo do wolności wypowiedzi w prasie
- Sejm przyjął weto do ustawy o ochronie gruntów

Polecane lektury

Więcej »

- Eksperti radzą jak odzyskać świadczenie pielęgnacyjne
- Książka nauczy, jak pracować z dziećmi z dysleksją
- Prof. Oktawian Nawrot: bez logiki i semiotyki prawnik kariery nie zrobi
- Kiedy zapłacimy podatek od nieodpłatnego świadczenia
- Awans zawodowy nauczyciela: rozpoczęcie stażu - wzory dokumentów



cena już od: **83 zł**



Wolters Kluwer

LEX Navigator dla Firm

**WYPRÓBUJ
BEZPŁATNIE**



**Przewodnik
dla firm
po najważniejszych
procedurach**