



NAJEM OKAZJONALNY LOKALU

MACIEJ J. NOWAK

Przy zarządzaniu najmem jednym z istotnych problemów wynajmujących (w tym zarządców) nieruchomości mieszkaniowych jest relacja z najemcą. Bardzo często wielu potencjalnych inwestorów na rynku nieruchomości nie decyduje się na nawiązanie stosunku najmu z uwagi na strach przed kłopotliwym najemcą, od którego nie dość, że nie będzie można uzyskać stosownych opłat, to na dodatek, którego tak naprawdę nawet po ustaniu stosunku najmu nie będzie można wyeksmitować. Ostatnie zmiany w ustawie o ochronie praw

lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego mają na celu uporządkowanie tych kwestii.

W styczniu br weszła w życie ustawa z dnia 17 grudnia 2009 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 13 stycznia 2010 r.) W ustawie wprowadzono instytucję najmu okazjonalnego lokalu.

Powyższa umowa jest zawierana w odniesieniu do lokalu służącego do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Właściciel lokalu musi być osobą fizyczną, która nie prowadzi działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali. Umowa taka powinna zostać zawarta na czas oznaczony (nie dłużej jednak niż na 10 lat) i mieć pod rygorem nieważności formę pisemną. Zawarcie umowy można uzależnić od wpłacenia przez najemcę kaucji nie przekraczającej sześciokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal. Poza czynszem, z tytułu najmu okazjonalnego lokalu mogą być pobierane jedynie opłaty niezależne od właściciela (chyba, że inaczej uregulowano to w umowie). Najważniejsza zmiana to obowiązek dołączenia do umowy aktu notarialnego, w którym najemca poddaje się egzekucji i zobowiązuje do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie umowy w terminie wskazanym w żądaniu wynajmującego. Lokator poza tym już w chwili zawierania umowy musi wskazać lokal, gdzie będzie mógł zamieszkiwać w przypadku wykonania egzekucji.

Jeżeli najemca po wygaśnięciu/ rozwiązaniu umowy najmu dobrowolnie nie opuścił lokalu, to właściciel (wynajmujący), jeżeli chce najemcę z lokalu wyrzucić, powinien doręczyć mu żądanie na piśmie, z podpisem urzędowo poświadczonym. Żądanie opróżnienia lokalu powinno ponadto zawierać:

- 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.

Gdy wskazany w żądaniu termin opróżnienia lokalu upłynie bezskutecznie, właściciel może złożyć do sądu wniosek o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu, o którym była mowa wyżej. W ten sposób ułatwiono eksmisję uciążliwych i niesumiennej najemców.

Powyższe zmiany ustawowe, obejmujące także stosowne przepisy kodeksu cywilnego należy ocenić pozytywnie. Przy czym otwartym pozostaje pytanie, czy zamierzone w ramach nowelizacji cele powinny być przeprowadzane w sposób taki, że tworzy się wyjątki od reguły (i wprowadza wyjątkową w stosunku do najmu instytucję najmu okazjonalnego), czy też może raczej bardziej stosowna byłaby modyfikacja zasady podstawowej, ograniczającej wypowiedzenie umów najmu.

DR MACIEJ J. NOWAK

Zachodniopomorski Uniwersytet
Technologiczny w Szczecinie,
Katedra Prawa i Gospodarki Nieruchomościami