

Eksmisja na podstawie umowy najmu instytucjonalnego

Najem instytucjonalny stanowi istotny element polskiego prawa najmu, wprowadzając specyficzne zasady dotyczące eksmisji lokatorów. Proces ten różni się od standardowych procedur eksmisyjnych, oferując właścicielom nieruchomości dodatkowe narzędzia prawne.

W niniejszej prezentacji omówimy kluczowe aspekty najmu instytucjonalnego, procedurę eksmisji oraz skutki prawne dla wszystkich zaangażowanych stron. Przedstawimy również praktyczne wskazówki dotyczące formułowania żądań oraz obowiązków komornika w procesie egzekucji.





Definicja i podstawy prawne najmu instytucjonalnego

Podstawa prawna

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego (art. 19F)

Podmioty uprawnione

Osoby fizyczne, prawne lub jednostki organizacyjne prowadzące działalność gospodarczą w zakresie wynajmowania lokali

Charakter umowy

Umowa zawierana na czas oznaczony z załączonym oświadczeniem notarialnym o poddaniu się egzekucji

Najem instytucjonalny to specyficzna forma najmu wprowadzona do polskiego porządku prawnego, która umożliwia skuteczniejszą ochronę interesów wynajmujących. Kluczowym elementem jest oświadczenie najemcy w formie aktu notarialnego, w którym poddaje się egzekucji co do opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu.

Kluczowe cechy najmu instytucjonalnego



Najem instytucjonalny charakteryzuje się specyficznymi cechami, które odróżniają go od standardowej umowy najmu. Szczególnie istotny jest brak prawa do lokalu socjalnego oraz możliwość przeprowadzenia eksmisji bez względu na porę roku, co stanowi znaczące ułatwienie dla właścicieli nieruchomości.

Procedura eksmisji – krok po kroku



Wygaśnięcie lub rozwiązanie umowy

Umowa kończy się po upływie czasu lub zostaje rozwiązana w okresie wypowiedzenia



Doręczenie żądania wydania lokalu

Właściciel doręcza najemcy pisemne żądanie opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu



Uzyskanie klauzuli wykonalności

Właściciel występuje do sądu o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu



Egzekucja komornicza

Komornik przeprowadza eksmisję na podstawie aktu notarialnego z klauzulą wykonalności

Procedura eksmisji na podstawie umowy najmu instytucjonalnego jest ściśle określona prawnie. Kluczowym elementem jest prawidłowe sformułowanie żądania wydania lokalu oraz uzyskanie klauzuli wykonalności, która powinna być nadana przez sąd niezwłocznie, nie później niż w terminie 3 dni od złożenia wniosku.



Formułowanie żądania wydania lokalu



Precyzyjne określenie obowiązku

Żądanie musi jasno określać, że najemca ma obowiązek opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu



Uwzględnienie osób i rzeczy

Należy wskazać, że lokal ma być wolny od osób oraz rzeczy reprezentujących prawa najemcy



Urzędowe poświadczenie podpisu

Żądanie musi być opatrzone urzędowo poświadczonym podpisem właściciela



Spójność z aktem notarialnym

Sformułowania w żądaniu powinny być zgodne z treścią oświadczenia notarialnego

Prawidłowe sformułowanie żądania wydania lokalu jest kluczowe dla skuteczności całej procedury eksmisyjnej. Nieprecyzyjne określenie obowiązku najemcy może prowadzić do wątpliwości podczas egzekucji i znacząco wydłużyć cały proces. Wzorcowe sformułowanie powinno brzmieć: "Najemca zobowiązuje się do opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu wolnego od osób oraz rzeczy reprezentujących prawa najemcy".





Klauzula wykonalności i rola sądu

Złożenie wniosku do sądu

Właściciel składa wniosek o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu

Rozpatrzenie przez sąd

Sąd analizuje dokumenty pod kątem formalnym i merytorycznym

Nadanie klauzuli wykonalności

Sąd nadaje klauzulę niezwłocznie, nie później niż w terminie 3 dni od złożenia wniosku

Przekazanie dokumentów komornikowi

Właściciel przekazuje akt notarialny z klauzulą wykonalności komornikowi

Uzyskanie klauzuli wykonalności jest kluczowym etapem procesu eksmisji. Zgodnie z art. 781¹ KPC, sąd powinien nadać klauzulę wykonalności niezwłocznie, nie później niż w terminie 3 dni od złożenia wniosku. W praktyce proces ten może trwać dłużej, co należy uwzględnić w planowaniu działań eksmisyjnych.

Po uzyskaniu klauzuli wykonalności, właściciel może przekazać dokumenty komornikowi, który będzie uprawniony do przeprowadzenia eksmisji.

Obowiązki komornika podczas eksmisji



Sprawdzenie prawa do innego lokalu

Komornik ma obowiązek sprawdzić, czy dłużnik ma prawo do innego lokalu mieszkalnego



Eksmisja do lokalu dłużnika

Jeśli dłużnik ma prawo do innego lokalu, eksmisja powinna być wykonana do tego lokalu



Eksmisja do noclegowni

W przypadku braku innego lokalu, komornik może usunąć dłużnika do noclegowni lub schroniska



Współpraca z gminą

Komornik współpracuje z gminą w celu wskazania odpowiedniej placówki noclegowej

Komornik odgrywa kluczową rolę w procesie eksmisji, mając obowiązek działania zgodnie z przepisami prawa. Zgodnie z art. 1046 KPC, komornik musi sprawdzić, czy dłużnik ma prawo do innego lokalu, a w przypadku jego braku - współpracować z gminą w celu zapewnienia miejsca w noclegowni lub schronisku.





Brak okresu ochronnego – kluczowa zaleta

365

Dni w roku

Eksmisja może być przeprowadzona w dowolnym dniu roku

0

Dni ochronnych

Brak okresu ochronnego dla najmu instytucjonalnego

151

Dni zakazanych przy standardowej eksmisji

Okres od 1 listopada do 31 marca, który nie dotyczy najmu instytucjonalnego

Jedną z najistotniejszych zalet najmu instytucjonalnego jest brak okresu ochronnego, który normalnie zakazuje wykonywania wyroków eksmisyjnych od 1 listopada do 31 marca następnego roku. Wynika to z faktu, że do najmu instytucjonalnego nie stosuje się art. 16 ustawy o ochronie praw lokatorów, który wprowadza ten zakaz.

Ta cecha czyni najem instytucjonalny szczególnie atrakcyjnym dla właścicieli nieruchomości, zapewniając im możliwość odzyskania lokalu niezależnie od pory roku, co znacząco zwiększa bezpieczeństwo inwestycji w nieruchomości na wynajem.