



# Najem Okazjonalny i Eksmisja - Przewodnik dla Wynajmujących

Najem okazjonalny to specjalna forma umowy najmu wprowadzona w 2001 roku, która daje właścicielom mieszkań dodatkowe zabezpieczenia prawne. Dotyczy wynajmu lokali przez osoby fizyczne na okres do 10 lat i wymaga spełnienia określonych formalności, które znacząco ułatwiają proces ewentualnej eksmisji.

W tym przewodniku omówimy wszystkie aspekty najmu okazjonalnego - od jego cech charakterystycznych, przez wymagane dokumenty, aż po procedurę eksmisji i konsekwencje niezgłoszenia umowy do urzędu skarbowego.

# Czym jest najem okazjonalny?

## Podstawa prawna

Wprowadzony ustawą z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów oraz o zmianie Kodeksu cywilnego

## Kto może zawrzeć?

Właściciel będący osobą fizyczną, nieprowadzącą działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali

## Okres trwania

Umowa zawierana na czas oznaczony, nieprzekraczający 10 lat

Najem okazjonalny to specjalna forma umowy najmu, która daje właścicielom lokali mieszkalnych dodatkowe zabezpieczenia prawne. Jest to rozwiązanie dedykowane osobom fizycznym, które nie prowadzą działalności gospodarczej w zakresie wynajmu lokali, a chcą zabezpieczyć swoje interesy w przypadku problemów z najemcą.





# Cechy szczególne umowy najmu okazjonalnego



## Oświadczenie najemcy w formie aktu notarialnego

Najemca poddaje się egzekucji i zobowiązuje do opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu w terminie wskazanym przez właściciela



## Wskazanie innego lokalu

Najemca musi wskazać inny lokal, w którym może zamieszkać w przypadku wykonania eksmisji



## Oświadczenie właściciela lokalu

Właściciel lub inna osoba mająca tytuł prawny do lokalu wyraża zgodę na zamieszkanie najemcy w wskazanym lokalu

Do umowy najmu okazjonalnego należy załączyć kilka kluczowych dokumentów, które stanowią podstawę do skutecznego wykonania eksmisji. W przypadku utraty możliwości zamieszkania w lokalu wskazanym jako alternatywny, najemca zobowiązany jest w terminie 21 dni do wskazania nowego lokalu oraz dostarczenia odpowiednich oświadczeń.



# Zgłoszenie umowy najmu okazjonalnego



## Podpisanie umowy

Zawarcie umowy najmu okazjonalnego z kompletem wymaganych dokumentów



## Termin 14 dni

Właściciel ma 14 dni od rozpoczęcia najmu na zgłoszenie umowy



## Urząd skarbowy

Zgłoszenie umowy do właściwego urzędu skarbowego

Właściciel lokalu jest zobowiązany do zgłoszenia zawarcia umowy najmu okazjonalnego do urzędu skarbowego w terminie 14 dni od dnia rozpoczęcia najmu. Jest to kluczowy element procedury, bez którego umowa traci swoje specjalne walory prawne.

Niezgłoszenie umowy skutkuje brakiem możliwości zastosowania przepisów art. 19c i art. 19d ustawy, co oznacza utratę uprawnień do uproszczonej procedury eksmisji.

# Skutki niezgłoszenia umowy do urzędu skarbowego



## Brak możliwości egzekwowania praw wynajmującego

Wynajmujący nie będzie mógł w pełni egzekwować swoich praw związanych z umową najmu



## Trudności w uzyskaniu klauzuli wykonalności

Sąd może odmówić nadania klauzuli wykonalności na umowę i oświadczenie o poddaniu się egzekucji



## Konieczność zapewnienia pomieszczenia tymczasowego

Najemca może żądać przyznania mu uprawnienia do lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego



## Okres ochronny

Eksmisja możliwa tylko poza okresem od 1 listopada do 31 marca roku następnego

Niezgłoszenie umowy najmu okazjonalnego do urzędu skarbowego niesie za sobą poważne konsekwencje. Oprócz wymienionych powyżej, właściciel może również ponieść odpowiedzialność podatkową, w tym kary finansowe za niewłaściwe prowadzenie działalności wynajmu.





# Skutki umowy najmu okazjonalnego w postępowaniu egzekucyjnym

## Właściwe sformułowanie żądania wydania lokalu

Najemca zobowiązuje się do "opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu wolnego od osób oraz rzeczy reprezentujących jego prawa"

## Uzyskanie klauzuli wykonalności

Właściciel składa do sądu wnioszek o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności, którą sąd powinien nadać w terminie do 3 dni

## Wszczęcie eksmisji

Komornik sprawdza możliwość przekwaterowania dłużnika do wskazanego lokalu lub, w razie braku takiej możliwości, do noclegowni lub schroniska

Właściwe sformułowanie zobowiązania najemcy w umowie najmu, oświadczeniu o poddaniu się egzekucji oraz w klauzuli wykonalności jest kluczowe dla sprawnego przeprowadzenia eksmisji. Tak sformułowane zobowiązanie ułatwia komornikowi wykonanie czynności i nie pozostawia miejsca na wątpliwości co do nałożonego obowiązku.

# Eksmisja do noclegowni – co warto wiedzieć?

## Sprawdzenie prawa do lokalu alternatywnego

Komornik weryfikuje, czy dłużnik ma prawo do zamieszkiwania w lokalu wskazanym w umowie

## Alternatywne miejsca eksmisji

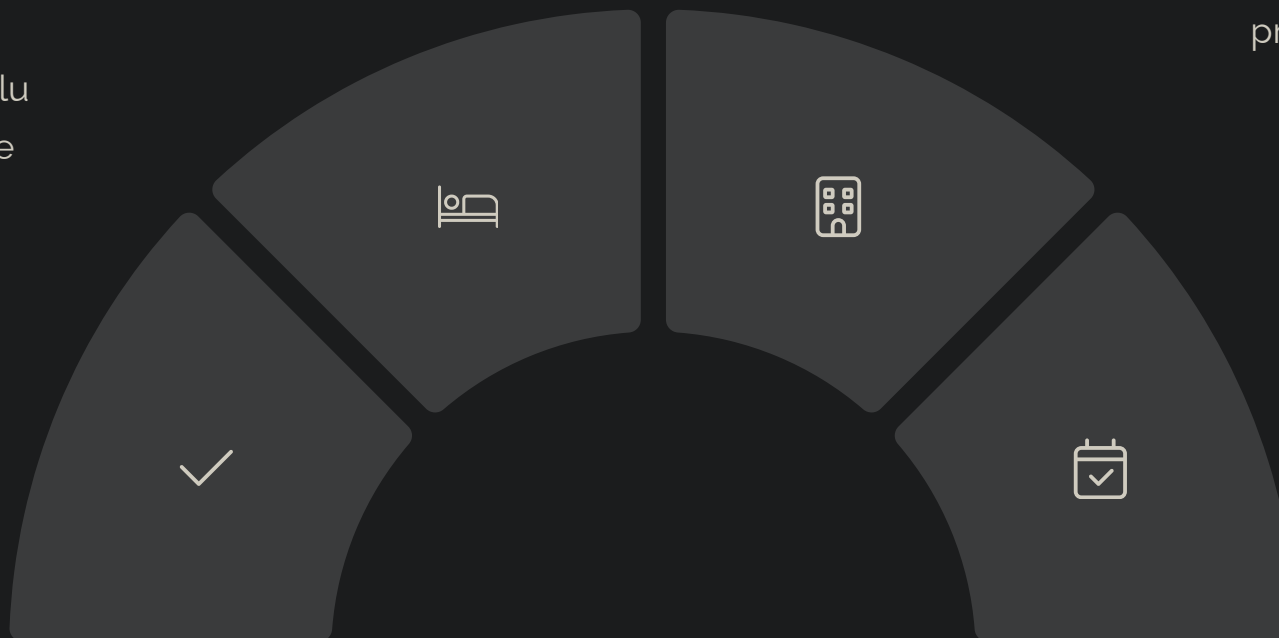
Noclegownia, schronisko lub inna placówka zapewniająca miejsca noclegowe

## Wskazanie przez gminę

Placówka musi być wskazana przez odpowiednią gminę zgodnie z art. 1046 KPC

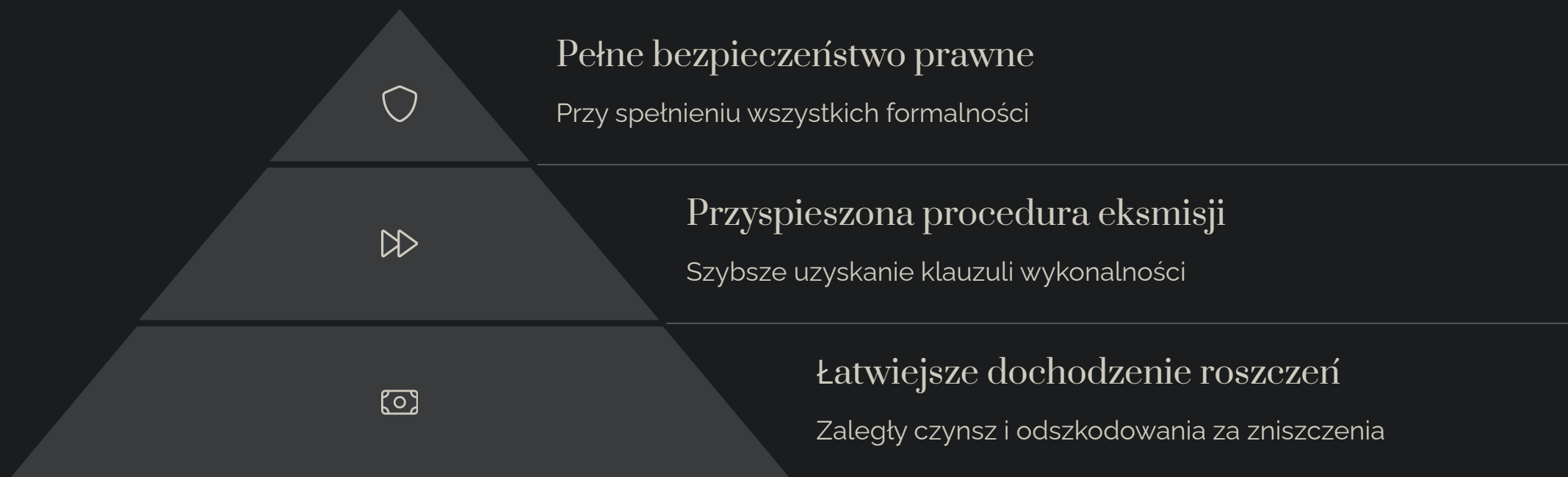
## Brak okresu ochronnego

Eksmisja może być przeprowadzona przez cały rok, również w okresie zimowym



Umowy najmu okazjonalnego są wyłączone z przepisów dotyczących okresu ochronnego. Oznacza to, że wynajmujący ma prawo do eksmisji najemcy przez cały rok, również w okresie od 1 listopada do 31 marca, który normalnie stanowi okres ochronny dla standardowych umów najmu.

# Podsumowanie korzyści z najmu okazjonalnego



Umowa najmu okazjonalnego jest korzystna dla wynajmującego, pod warunkiem spełnienia wszystkich formalności. Właściwie sporządzona i wykonana umowa przyspiesza proces uzyskania klauzuli wykonalności, skraca sam proces eksmisji oraz ułatwia dochodzenie zaległego czynszu i odszkodowania za zdewastowanie lokalu.

Kluczowe jest jednak pamiętać o zgłoszeniu umowy najmu okazjonalnego do urzędu skarbowego w terminie 14 dni od rozpoczęcia najmu, gdyż bez tego kroku umowa traci swoje specjalne walory prawne.