

Podpisanie umowy najmu okazjonalnego wymaga zaangażowania nie tylko **Wynajmującego i Najemcy** ale również **Notariusza** oraz **Właściciela innego lokalu**, do którego wyprowadzi się Najemca w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu.

O co w tym chodzi?

O zabezpieczenie praw Wynajmującego poprzez ograniczenie praw Najemcy wynikających z ustawy o ochronie praw lokatorów. Najemca podpisując umowę najmu okazjonalnego oświadcza jednocześnie, gdzie będzie można go eksmitować w przypadku rozwiązania umowy najmu okazjonalnego, a poświadczony notarialnie oświadczenie o poddaniu się egzekucji stanowi integralną część umowy. Wynajmujący w przypadku rozwiązania umowy najmu okazjonalnego ma prawo przeprowadzenia eksmisji do wskazanego lokalu. Jest to zatem najbezpieczniejsza dla Wynajmującego forma umowy najmu dostępna w polskim prawodawstwie i dotyczy również eksmisji osób niepełnosprawnych, osób samotnie wychowujących dzieci, czy kobiet w ciąży.



Czym jest najem okazjonalny?

1. Najem okazjonalny oznacza, że dany lokal musi zostać wynajęty **na cele mieszkaniowe**.
2. Umowa zawierana jest **na czas oznaczony, maksymalnie na 10 lat**.

3. Najemca **poddaje się egzekucji co do opróżnienia i wydania lokalu** w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu (oświadczenie ma formę aktu notarialnego).
4. Najemca **wskazuje w oświadczeniu lokal, do którego będzie mógł się wyprowadzić** w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu.
5. Do umowy załączane jest **oświadczenie Właściciela lokalu** (podpis poświadczony notarialnie), który wyraża zgodę na „przyjęcie” Najemcy w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu.
6. Umowę najmu okazjonalnego może zawrzeć właściciel, bądź osoba posiadająca inny tytuł prawny do lokalu.
7. Umowa najmu okazjonalnego oraz ewentualne wszelkie zmiany do niej muszą mieć formę pisemną pod rygorem nieważności.
8. Właściciel będący osobą fizyczną, nieprowadzący działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali **ma obowiązek zgłoszenia zawarcia umowy najmu okazjonalnego lokalu naczelnikowi urzędu skarbowego** właściwemu ze względu na miejsce zamieszkania właściciela, **w terminie 14 dni od dnia rozpoczęcia najmu.**

Omówienie najważniejszych punktów umowy.

Zestawienie formalności przy najmie okazjonalnym, a więc czego dopilnować, aby cała procedura najmu okazjonalnego przebiegła bezpiecznie i prawidłowo, od strony wynajmującego.

Załączniki do umowy najmu okazjonalnego lokalu:

- 1) **Oświadczenie najemcy w formie aktu notarialnego**, w którym najemca poddaje się egzekucji i zobowiązuje się do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego lokalu w terminie wskazanym w żądaniu, tj. dotyczy sytuacji kiedy umowa zostaje rozwiązana.
- 2) **Wskazanie przez najemcę innego lokalu**, w którym będzie mógł zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu- może to być zawarte w umowie bądź w załączniku do niej czy też w oświadczeniu notarialnym;
oraz
- 3) **Oświadczenie właściciela innego lokalu** lub osoby posiadającej tytuł prawny do innego lokalu, o wyrażeniu zgody na zamieszkanie najemcy i osób z nim zamieszkujących w lokalu wskazanym w oświadczeniu- na żądanie wynajmującego załącza się oświadczenie z podpisem notarialnie poświadczonym.

Wszystkie te dodatkowe dokumenty/ oświadczenia mają zabezpieczyć bezproblemowy przebieg procedury opuszczenia mieszkania w momencie wygaśnięcia umowy bądź po jej wcześniejszym wypowiedzeniu.

Podstawa prawna- obowiązujące akty prawne i najnowsze zmiany:

1. Ustawa z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz.U. 2013 poz. 1304)- art.29
2. 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
3. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, oz. 266, z późn. zm.2)- najem, ale wyłącznie osób prowadzących działalność gospodarczą