

*Dr Bogdan Mucha*

## **Nowe zasady wynajmowania mieszkań w Polsce (2)**

W artykule sprzed miesiąca pisałem o wynajmowaniu mieszkań za zasadach najmu okazjonalnego, nowej instytucji wprowadzonej od końca stycznia br. Trzeba przypomnieć, iż nie każdą umowę można zakwalifikować do tej korzystniejszej dla właściciela grupy. Generalnie dotyczy to wynajmowania lokali mieszkaniowych, a nie np. użytkowych, przez osoby fizyczne na okres krótszy niż 10 lat na podstawie pisemnej umowy. Szczegółowe warunki przewidują konieczność załączenia do umowy notarialnego oświadczenia najemcy o poddaniu się egzekucji, wskazania przez niego lokalu, do którego się wyprowadzi na wypadek eksmisji i zgody jego właściciela na taką przeprowadzkę. Ponadto właściciel mieszkania musi zarejestrować umowę najmu okazjonalnego w lokalnym urzędzie skarbowym.

Strony umowy mogą ją zawrzeć, ale na okres nie dłuższy niż 10 lat z prawem jej wcześniejszego wypowiedzenia na warunkach określonych w umowie lub wynikających z ogólnych przepisów kodeksu cywilnego i ustawy o ochronie praw lokatorów. Na przykład zaleganie z czynszem za dwa kolejne miesiące może stanowić dla właściciela podstawę do wcześniejszego wypowiedzenia i zażądania opróżnienia przez najemcę lokalu, podczas gdy przepisy ogólne mówią o zwłoce trzymiesięcznej i konieczności wyznaczenia lokatorowi dodatkowego miesiąca na uregulowanie zaległości. Podstawą do wcześniejszego wypowiedzenia jest również uporczywe naruszanie przez najemcę porządku domowego (np. częste libacje, niszczenie sprzętów i urządzeń) lub podnajęcie lokalu osobie trzeciej bez zgody wynajmującego. W przypadku najmu okazjonalnego podstawą może być także niezawiadomienie właściciela o fakcie utraty przez lokatora miejsca, do którego może się wyprowadzić, albo gdy nie wskaże on nowego lokum w terminie 21 dni. W takich przypadkach wynajmujący może złożyć mu wypowiedzenie z co najmniej 7 dniowym wyprzedzeniem.

Różnice pomiędzy najmem okazjonalnym ułatwiającym szybkie wyeksmitowanie najemcy zalegającego na przykład z czynszem, nawet na bruk, a zwykłym wynikają także z konieczności dołączenia do umowy oświadczenia tego ostatniego, że poddaje się egzekucji i zobowiązuje się do opróżnienia i wydania lokalu w terminie wskazanym przez właściciela w pisemnym żądaniu. Takie oświadczenie lokator musi sporządzić u notariusza w formie aktu notarialnego. Ponadto musi dołączyć oświadczenie, w którym wskaże do jakiego mieszkania się wyprowadzi w przypadku egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu. Na przykład może to być adres rodziców lub innych krewnych, którzy potwierdzą to w odrębnym piśmie wskazując, iż są właścicielami tego lokalu i wyrażają na to zgodę.

W razie utraty przez najemcę możliwości zamieszkania we wskazanym wcześniej mieszkaniu ma on obowiązek zaktualizować to w ciągu trzech tygodni. Wskazanie przez lokatora w każdym wypadku fikcyjnego lub nieaktualnego adresu nie jest zmartwieniem właściciela, który ma prawo wyeksmitować go nawet na bruk. Całość negatywnych konsekwencji ponosi więc najemca a nie wynajmujący. I to stanowi właśnie o atrakcyjności umów najmu okazjonalnego pod warunkiem, że właściciel dopełni obowiązku zgłoszenia umowy do właściwego miejscowo urzędu skarbowego w terminie 14 dni od rozpoczęcia najmu, który zażąda od niego zapłaty podatku w wysokości 8,5% czynszu miesięcznego, a gdy umowę zawarto na kilka lat, to podstawą opodatkowania stanowi czynsz roczny. Właściciel, który chce zaoszczędzić i nie rejestruje umowy w urzędzie skarbowym musi liczyć się z tym, że nie może powoływać się na fakt zawarcia umowy najmu okazjonalnego tylko zwykłej umowy utrudniającej szybką eksmisję nierzetelnego lokatora.

Umowy najmu okazjonalnego są dobrą formą ochrony interesów właścicieli wynajmujących mieszkania osobom podlegającym szczególnej ochronie prawnej, w tym między innymi rodzinom z małoletnimi dziećmi lub emerytom. Nie ma bowiem obowiązku zapewnienia im lokali zastępczych na wypadek eksmisji. Zachęcam osoby wynajmujące mieszkania w Polsce do zainteresowania się nowym typem umowami. Ponieważ są to nowinki prawne pomogę w ich sporządzaniu i realizacji.

**Bogdan Mucha, doktor nauk prawnych** jest autorem, współautorem książek i wielu publikacji naukowych oraz publicystycznych. Ostatnio ukazała się nakładem Wydawnictwa A. Marszałek książka nt. Finansowania kampanii wyborczych w USA. Dzięki współpracy z polskimi kancelariami prawniczymi, bez konieczności wyjazdu do Polski, pomoże w sprawach z zakresu prawa polskiego (**rozwoły, legalizacje** rozwodów amerykańskich, **podziały majątku, sprawy alimentacyjne, spadkowe, obrotu nieruchomości, sprawy mieszkaniowe, profesjonalne pełnomocnictwa z apostille** do kupna, sprzedaży, darowizn). Po umówieniu dzwonić pod nr tel. **773/481-0588**, adres kancelarii: **5736 W. Belmont, Chicago, IL 60634**. Sponsorem artykułów jest biuro **ALTA TRAVEL AGENCY**, które poleca tanie bilety do Polski, Europy oraz po USA, pakiety wakacyjne na Florydę, Karaiby, Hawaje, Tahiti, do Meksyku, narty w Kolorado. Najświeższe informacje na stronie [www.altatravel.com](http://www.altatravel.com) lub pod nr tel. **773/481-0585**.