

Opracowane na podstawie ustawy
z dnia 21 czerwca 2001 r.
o ochronie praw lokatorów,
mieszkaniowym zasobie gminy
i o zmianie Kodeksu cywilnego

przez
Fundację Młodzi Ludziom

NAJEM OKAZJONALNY



Umową najmu okazjonalnego lokalu jest umowa najmu lokalu mieszkalnego, którego właściciel, będący osobą fizyczną, nie prowadzi działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali, zawarta na czas oznaczony, nie dłuższy niż 10 lat.

Do umowy najmu okazjonalnego lokalu załącza się:

- oświadczenie najemcy w formie aktu notarialnego, w którym najemca poddał się egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego lokalu w terminie wskazanym w żądaniu;
- wskazanie przez najemcę innego lokalu, w którym będzie mógł zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu;
- oświadczenie właściciela lokalu lub osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu o wyrażeniu zgody na zamieszkanie najemcy i osób z nim zamieszkujących w lokalu wskazanym w oświadczeniu (niekiedy oświadczenie z podpisem notarialnie poświadczonym).





W razie utraty możliwości zamieszkania w ww. lokalu, najemca jest obowiązany w terminie **21 dni** od dnia powzięcia wiadomości o tym zdarzeniu wskazać inny lokal, w którym mógłby zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu.



Zawarcie umowy najmu okazjonalnego lokalu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu okazjonalnego lokalu przysługujących właścicielowi w dniu opróżnienia lokalu oraz ewentualnych kosztów egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu. Kaucja nie może przekraczać sześciokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu okazjonalnego lokalu.

**KAUCJA PODLEGA ZWROTOWI W CIĄGU MIESIĄCA OD DNIA
OPRÓŻNIENIA LOKALU, PO POTRĄCENIU NALEŻNOŚCI
WŁAŚCICIELA, O KTÓRYCH MOWA WYŻEJ.**

**UMOWA NAJMU OKAZJONALNEGO LOKALU ORAZ ZMIANY TEJ
UMOWY WYMAGAJĄ FORMY PISEMNEJ POD RYGOREM
NIEWAŻNOŚCI.**



**Właściciel zgłasza zawarcie umowy najmu
okazjonalnego lokalu naczelnikowi urzędu
skarbowego właściwemu ze względu na miejsce
zamieszkania właściciela w terminie 14 dni od dnia
rozpoczęcia najmu.**

Z tytułu najmu okazjonalnego lokalu, oprócz czynszu, właściciel pobiera jedynie opłaty niezależne od właściciela, chyba że umowa stanowi inaczej. Właściciel może podwyższyć czynsz wyłącznie zgodnie z warunkami, które są określone w umowie.



WYGAŚNIĘCIE I ROZWIĄZANIE NAJMU OKAZJONALNEGO

- Umowa najmu okazjonalnego lokalu wygasa po upływie czasu, na jaki była zawarta, lub ulega rozwiązaniu po upływie okresu wypowiedzenia tej umowy.
- Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy najmu okazjonalnego lokalu, jeżeli najemca dobrowolnie nie opróżnił lokalu, właściciel doręcza najemcy żądanie opróżnienia lokalu, sporządzone na piśmie opatrzonym urzędowo poświadczonym podpisem właściciela.

Żądanie opróżnienia lokalu zawiera między innymi:

- oznaczenie właściciela oraz najemcy, którego żądanie dotyczy;**
- wskazanie umowy najmu okazjonalnego lokalu i przyczynę ustania stosunku z niej wynikającego;**
- termin, nie krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia żądania najemcy, w którym najemca i osoby z nim zamieszkujące mają opróżnić lokal.**



W PRZYPADKU BEZSKUTECZNEGO UPŁYWU TERMINU, WŁAŚCICIEL SKŁADA DO SĄDU WNIOSEK O NADANIE KLAUZULI WYKONALNOŚCI AKTOWI NOTARIALNEMU.

Do wniosku załącza się:

-żądanie opróżnienia lokalu wraz z dowodem jego doręczenia najemcy albo dowodem wysłania go przesyłką poleconą;

-dokument potwierdzający przysługujący właścicielowi tytuł prawny do lokalu, którego opróżnienia dotyczy żądanie właściciela;

-potwierdzenie zgłoszenia do urzędu skarbowego.



Jeśli osoba będąca dłużnikiem została zobowiązana do opróżnienia lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego, prawo do tymczasowego pomieszczenia jej nie przysługuje.

**W przypadku problemów prawnych,
potrzeby pomocy zapraszamy do
korzystania z punktów nieodpłatnej
pomocy prawnej i nieodpłatnego
poradnictwa obywatelskiego.**

**Na stronie www.ms.gov.pl
znajduje się wyszukiwarka w której
znajdziecie Państwo wszystkie dostępne
punkty.**

