**Cztery rodzaje najmu - jakie są różnice?**

**Obecnie polskie ustawodawstwo przewiduje cztery różne rodzaje najmu lokali mieszkalnych. Sprawdzamy, czym się one różnią w praktyce.**

**Jeszcze stosunkowo niedawno, nie można było mówić, że istnieją różne rodzaje najmu. Obowiązywały bowiem tylko jednolite zasady, które określał kodeks cywilny w połączeniu z ustawą o ochronie praw lokatorów. Sytuacja zmieniła się pod koniec 2009 roku, kiedy do polskiego systemu prawnego został wprowadzony najem okazjonalny. Później pojawiły się dwa rodzaje najmu instytucjonalnego (zwykły oraz z dojściem do własności). Najem okazjonalny został natomiast zarezerwowany tylko dla osób nieprowadzących działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali. Ta mnogość rodzajów wynajmu sprawia, że niektóre osoby mogą czuć się wręcz zdezorientowane. Właśnie dlatego eksperci portalu NieruchomosciSzybko.pl postanowili wyjaśnić, czym się różnią poszczególne rodzaje najmu.**

**Nasz artykuł w dużym skrócie:**

l ***Trzy rodzaje najmu są obecnie powszechnie wykorzystywane. Czwarty wariant (najem instytucjonalny z dojściem do własności) został pomyślany jako rozwiązanie między innymi na potrzeby programu Mieszkanie Plus.***

l ***Zarówno najem okazjonalny, jak i najem instytucjonalny zapewnia swobodę dotyczącą np. zasad podwyższania czynszu. W ramach tych rodzajów najmu, nie można jednak swobodnie wypowiedzieć umowy.***

l ***Osoby godzące się na inny wariant najmu niż tradycyjny, muszą pamiętać, że nie przysługuje im mieszkanie socjalne oraz pomieszczenie tymczasowe.***

***Poniżej prezentujemy więcej informacji o tym, czym różnią się poszczególne rodzaje najmu.***

**Wynajem z dojściem do własności nadal stanowi rzadkość**

Poniższa tabela przygotowana przez ekspertów portalu NieruchomosciSzybko.pl obejmuje cztery rodzaje najmu: najem okazjonalny, najem instytucjonalny z dojściem do własności, najem instytucjonalny bez dojścia do własności oraz najem tradycyjny (wariant najstarszy i inny niż wszystkie pozostałe). „*Warto wiedzieć, że niektóre, obowiązujące do dziś zasady tradycyjnego najmu ukształtowały się już w 1965 roku, czyli wraz z wejściem w życie kodeksu cywilnego*” - mówi Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

Z punktu widzenia wielu Polaków, szczególnie ciekawy może być najem instytucjonalny z dojściem do własności przewidujący stopniowy wykup „M” i przeniesienie jego własności po całkowitej spłacie ustalonej ceny (w ramach comiesięcznych dopłat do czynszu). Warto jednak zdawać sobie sprawę, że na razie jest to rzadki rodzaj najmu. Mogą go wprawdzie oferować wszyscy przedsiębiorcy, ale typowo komercyjni wynajmujący raczej nie są zainteresowani takim wariantem wynajmu. „*Najem instytucjonalny z dojściem do własności to rozwiązanie przewidziane dla uczestników programu Mieszkanie Plus i osób korzystających w przyszłości z oferty społecznych inicjatyw mieszkaniowych*” - tłumaczy Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Najem inny niż tradycyjny nie oznacza pełnej swobody …**

Przygotowana tabela pozwala wysnuć ciekawe wnioski dotyczące atrakcyjności, jaką posiadają różne rodzaje najmu z punktu widzenia lokatora (najemcy) oraz wynajmującego. Najemca może być najbardziej zainteresowany tradycyjnym wynajmem, który zapewnia mu chociażby prawo do pomieszczenia tymczasowego po eksmisji i gwarancję mieszkania socjalnego w niektórych przypadkach. „*Ważną cechą tradycyjnego najmu jest też ochrona przed nadmiernymi podwyżkami czynszu (patrz art. 8a i 9 ustawy o ochronie praw lokatorów). Wspomnianą ochronę można zrealizować w ramach sporu sądowego*” - dodaje Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Najem okazjonalny oraz instytucjonalny (bez dojścia do własności) to z kolei rozwiązanie dobre dla właściciela lokalu. Wymienione rodzaje najmu pozwalają bowiem na swobodne podnoszenie czynszu wedle klauzul umownych. Pewne znaczenie ma także uproszczona procedura eksmisyjna, której nie spowalnia konieczność oczekiwania na przydział mieszkania socjalnego oraz pomieszczenia tymczasowego. „*W przypadku najmu okazjonalnego oraz instytucjonalnego, trzeba jednak pamiętać o konieczności sporządzenia notarialnego oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez najemcę*” - zaznacza Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Osoba prowadząca najem okazjonalny dodatkowo musi zgłosić umowę u fiskusa, bo w przeciwnym razie główne zasady najmu będą takie same, jak przy wynajmie tradycyjnym. Co ważne, żaden z analizowanych poniżej rodzajów najmu nie pozwala na szybsze wypowiedzenie umowy z powodu zaległości czynszowych, czyli przed powstaniem trzymiesięcznej zwłoki i upływem dodatkowego terminu miesięcznego na płatność. „*W każdym przypadku, termin wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc e skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego)*” - podsumowuje Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Źródło: Leszek Markiewicz, ekspert portalu** [NieruchomosciSzybko.pl](https://nieruchomosciszybko.pl/)

