**Umowa najmu okazjonalnego będzie nieważna przez częsty błąd?**

**Umowa najmu okazjonalnego wymaga dodatkowych formalności. Wyjaśniamy, czy ich niedopełnienie skutkuje nieważnością takiej umowy.**

**Już od dłuższego czasu możemy dostrzec w naszym kraju wzrost popularności najmu okazjonalnego. Ma to związek między innymi z niewydolnym systemem eksmisyjnym. Najem okazjonalny pozwala na przyspieszenie eksmisji niewypłacalnego lub uciążliwego lokatora (m.in. poprzez brak oceny przez sąd prawa do mieszkania socjalnego). Można przypuszczać, że w obecnych warunkach umowa najmu okazjonalnego stanie się jeszcze bardziej popularnym rozwiązaniem. Mowa o aktualnej sytuacji, w której właściciele mieszkań mają przewagę rynkową z powodu niedoboru lokali na wynajem. Wzrost popularności najmu okazjonalnego, niestety skutkuje również większą liczbą błędów popełnianych przez osoby, które nigdy wcześniej nie miały do czynienia z takim wariantem wynajmu. Postanowiliśmy wyjaśnić, czy popularne błędy mają wpływ na ważność umowy najmu okazjonalnego.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Umowa najmu okazjonalnego wymaga m.in. notarialnego oświadczenia najemcy o poddaniu się egzekucji. Oprócz tego konieczne będzie również wskazanie mieszkania na wypadek eksmisji i złożenie oświadczenia przez właściciela lub najemcę takiego mieszkania (o ewentualnym przyjęciu eksmitowanego).***

l ***Ustawa o ochronie praw lokatorów nie mówi nam, jakie skutki będzie miał między innymi brak wspomnianego oświadczenia najemcy*** ***o poddaniu się egzekucji. Wydaje się, że w takiej sytuacji umowa najmu okazjonalnego pod względem eksmisji powinna być postrzegana jak zwykła umowa najmu.***

l ***Umowa najmu okazjonalnego nie zapewnia właścicielowi eksmisyjnych korzyści również wtedy, gdy zapomni on zgłosić wynajem fiskusowi.***

***Poniżej prezentujemy więcej informacji o tym, jak umowa najmu okazjonalnego funkcjonuje w razie błędów przy jej sporządzaniu.***

**Brak oświadczenia najemcy stanowi bardzo poważny błąd …**

Umowa najmu okazjonalnego bez wątpienia jest bardziej korzystna dla właściciela mieszkania aniżeli analogiczna umowa dotycząca zwykłego najmu. Trzeba jednak pamiętać, że ustawodawca w zamian wymaga od stron takiej umowy dodatkowych formalności. W praktyce obowiązek spełnienia wymogów formalnych zwykle spoczywa na właścicielu mieszkania. „*Chodzi przede wszystkim o dopilnowanie, aby najemca podpisał notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji i poprawnie wskazał lokal lub dom, do którego się przeprowadzi na wypadek eksmisji*” - zaznacza Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Wymaganym załącznikiem do umowy najmu okazjonalnego jest również oświadczenie osoby posiadającej tytuł prawny do mieszkania wskazanego jako miejsce wyprowadzki po eksmisji. We wspomnianym oświadczeniu właściciel lub najemca mieszkania potwierdza, że faktycznie jest w stanie przyjąć eksmitowanego lokatora. Na życzenie właściciela wynajmowanego mieszkania, takie oświadczenie powinno posiadać podpis notarialnie poświadczony. „*W ten sposób wynajmujący zabezpiecza się przed możliwością wskazania fikcyjnego lokum na wypadek eksmisji*” - podkreśla Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Błędy formalne mogą oznaczać de facto zmianę formy najmu**

*Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (Dz.U. 2001 nr 71 poz. 733), niestety nie mówi nam dokładnie, jaki skutek będzie miało niedopełnienie wymagań związanych z najmem okazjonalnym. Chodzi o odpowiedź na pytanie, czy umowa najmu okazjonalnego w takim przypadku jest nieważna. „*Wyrok Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 30 czerwca 2014 roku (sygn. akt XV Ca 217/14) sugeruje, że w analizowanej sytuacji umowa najmu okazjonalnego będzie nadal ważna, ale trzeba ją traktować jak zwykłą umowę najmu z eksmisyjnego punktu widzenia*” - informuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

W komentarzach do ustawy o ochronie praw lokatorów również możemy znaleźć stanowisko mówiące, że niedopełnienie obowiązków formalnych skutkuje przekształceniem najmu okazjonalnego w zwykły najem - co najmniej w kontekście zasad eksmisji (zobacz: *K. Krzekotowska, M. Malinowska-Wójcicka [w:] K. Krzekotowska, M. Malinowska-Wójcicka, Ochrona praw lokatorów i mieszkaniowy zasób gminy. Komentarz, wyd. II, Warszawa 2021, art. 19(a)* oraz *E. Bończak-Kucharczyk [w:] Ochrona praw lokatorów i najem lokali mieszkalnych. Komentarz, wyd. V, Warszawa 2021, ROZDZIAŁ 4 Prawa i obowiązki właścicieli i lokatorów oraz ochrona praw lokatorów*).

**Przekształcenie w zwykły wynajem dotyczy też innej sytuacji**

Właściciel mieszkania powinien pamiętać, że umowa najmu okazjonalnego nie zapewni mu korzyści także wtedy, gdy nie doszło do terminowego zgłoszenia wynajmu fiskusowi. W ten sposób ustawodawca zmotywował właścicieli mieszkań wynajmowanych „okazjonalnie” do płacenia podatku PIT od czynszów. Warto pamiętać, że ustawa o ochronie praw lokatorów przewiduje termin zgłoszenia wynoszący 14 dni od daty rozpoczęcia najmu okazjonalnego. Wspomniane zgłoszenie powinno zostać wykonane w urzędzie skarbowym właściwym dla miejsca zamieszkania właściciela lokalu. To ważna kwestia, ponieważ podatnicy dość często sugerują się adresem wynajmowanego „M”. „*Należy też wiedzieć, że najemca może domagać się, aby właściciel lokalu udokumentował swoje zgłoszenie wynajmu fiskusowi*” - dodaje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Przed podpisaniem pierwszej umowy warto pytać prawnika**

Powyższe informacje sugerują, że przed podpisaniem swojej pierwszej umowy najmu okazjonalnego właściciel mieszkania powinien solidnie się dokształcić lub skorzystać z pomocy prawnika. Skutki niewiedzy mogą być bowiem przykre. Taka sama zasada dotyczy oczywiście najemcy. Musi on mieć świadomość, że umowa najmu okazjonalnego pozwala wynajmującemu na podnoszenie czynszu bez limitów obowiązujących w ramach zwykłego najmu. Poza tym „okazjonalny” najemca nie ma prawa do mieszkania socjalnego, a nawet pomieszczenia tymczasowego. „*Dlatego posiadanie pewnego lokum na wypadek eksmisji jest bardzo ważne*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

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