Najem lokalu mieszkalnego

Zgodnie z art. 659 k.c. „**Przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz**". Przedmiotem umowy najmu może być zatem nieruchomość w tym lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych np. mieszkanie czy dom jednorodzinny. W takim wypadku do zawartej umowy **stosujemy ogólne przepisy o najmie** (art. 659-679 k.c.) oraz **przepisy dotyczące najmu lokalu** (art. 680 – 692 k.c.). Ponadto jeśli chodzi o **prawa i obowiązki wynajmujących i lokatorów** zastosowanie znajdzie **ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego** z dnia 21 czerwca 2001 r.

Rodzaje umów najmu

W polskim prawie można wyodrębnić trzy podstawowe rodzaje umowy najmu lokalu mieszkalnego:

- najem **prywatny**
- najem **okazjonalny**
- najem **instytucjonalny**

Najem **prywatny stanowi „zwykłą" formę umowy najmu** i jest najbardziej rozpowszechniony. Dwa pozostałe rodzaje stanowią szczególne formy umowy najmu i są rzadziej stosowane w praktyce, jednakże posiadają zalety, których nie ma zwykła forma umowy najmu. Szczegółowe omówienie najmu okazjonalnego i instytucjonalnego znajdziecie Państwo w dalszej części poradnika.

Najem prywatny

Zawierając umowę najmu należy wiedzieć, że teoretycznie **możemy ją zawrzeć nawet w formie ustnej**. Zgodnie z kodeksem cywilnym jedynie **umowa najmu na czas dłuższy niż rok powinna być zawarta na piśmie**. Dla celów dowodowych warto jednak zawrzeć umowę na piśmie. W ten sposób zabezpieczymy swoje interesy zarówno jako wynajmujący jak i najemca.

Określenie stron umowy

Stronami umowy najmu lokalu mieszkalnego są **wynajmujący**, czyli **właściciel lub osoba której przysługuje prawo do oddania lokalu mieszkalnego w najem**, oraz **najemca**, czyli **osoba, która chce zamieszkiwać w lokalu**. **Warto dokładnie oznaczyć strony umowy**, podając ich imię, nazwisko, miejsce zamieszkania, numer i serię dowodu osobistego oraz numer PESEL. Podanie numeru PESEL choć nie jest obligatoryjne jest bardzo przydatne. Osoba najemcy może bowiem zmienić nazwisko, zaś dokument tożsamości jest ważny 10 lat, zaś PESEL pozostaje niezmienny.

Należy wiedzieć, że w przypadku w którym **pozostajemy w związku małżeńskim** i zawieramy umowę najmu lokalu mieszkalnego, celem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych założonej przez nas rodziny, **stroną umowy będzie również nasz współmałżonek**. Nie ma znaczenia okoliczność kto formalnie widnieje jako strona umowy, jak również ewentualna rozdzielność majątkowa.

Przedmiot umowy

Przedmiotem umowy najmu lokalu mieszkalnego jest **lokal mieszkalny**, a więc lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Mowa tu zarówno o **całym lokalu jak i jego wydzielonej**

części. W umowie warto zwrócić uwagę na **dokładne określenie przedmiotu najmu**. Dobrze jest podać powierzchnię użytkową lokalu, liczbę pokoi, adres czy piętro na którym mieszkanie się znajduje. Jeżeli wynajmujemy mieszkanie wraz z wyposażeniem, w umowie należy wskazać, co wchodzi w skład tego wyposażenia (meble, sprzęt AGD i RTV).

Czynsz

Strony umowy najmu powinny **ustalić w umowie czynsz** w określonej wysokości. **Brak ustalenia** przez strony **czynszu** w formie pieniężnej lub świadczeniach innego rodzaju powoduje, że umowa ma **charakter użyczenia**. Czynsz jest płatny za zasadach określonych w umowie. Jeżeli umowa nie zawiera postanowień dotyczących terminu płatności czynszu, **powinien być on płacony z góry**, **co miesiąc, do dziesiątego** dnia miesiąca. W przypadku gdy najem miał trwać do 1 miesiąca czynsz należy uiścić w całości z góry.

W trakcie trwania umowy **możliwe są podwyżki czynszu**. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, **wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu** najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu **wynosi 3 miesiące**, chyba że strony w umowie ustalą termin dłuższy. Wypowiedzenie wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu powinno być pod rygorem nieważności **dokonane na piśmie**. Brak pisemnej formy będzie oznaczać, iż dokonane wypowiedzenie jest bezskuteczne i nie wywoła żadnych skutków prawnych.

Podwyżka w wyniku której wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w skali roku **przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu** może nastąpić w **uzasadnionych przypadkach**. Na pisemne żądanie lokatora właściciel, w terminie 14 dni od dnia otrzymania tego żądania, pod rygorem nieważności podwyżki, przedstawi na piśmie przyczynę podwyżki i jej kalkulację. Uzasadnione przypadki występują gdy:

- właściciel nie uzyskuje przychodów z czynszu albo innych opłat za używanie lokalu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokalu, jak również zapewniającym zwrot kapitału i zysk. Podwyżkę pozwalającą na osiągnięcie tego poziomu uważa się za uzasadnioną, o ile o ile mieści się w granicach zapewniających właścicielowi zwrot kapitału w skali roku na poziomie nie wyższym niż: 1,5% nakładów poniesionych przez właściciela na budowę albo zakup lokalu lub 10% nakładów poniesionych przez właściciela na trwałe ulepszenie istniejącego lokalu zwiększające jego wartość użytkową – aż do ich pełnego zwrotu oraz godziwy zysk
- Podwyżka czynszu albo innych opłat za używanie lokalu jest w wysokości nieprzekraczającej w danym roku kalendarzowym średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym.

Wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m2 powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m2 powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego jest ustalany na okres 6 miesięcy przez wojewodę w drodze obwieszczenia w wojewódzkim dzienniku urzędowym. Wartość ta jest zatem zmienna.

Podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, **nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy**. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.

Jeżeli jako najemca **nie zgadzamy się na podwyżkę** czynszu możemy **odmówić na piśmie przyjęcia** podwyżki ze skutkiem **rozwiązania umowy, z upływem okresu wypowiedzenia**.

Jeżeli **w wyniku podwyżki wysokość czynszu** albo innych opłat za używanie lokalu w skali roku **przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej** lokalu możemy **zakwestionować podwyżkę** wnosząc do sądu **pozew o ustalenie, że podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna, lecz w innej wysokości.** Ciężar dowodu spoczywa na właścicielu. Najemca jest obowiązany uiszczać czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu w dotychczasowej wysokości do dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu kończącego postępowanie w sprawie.

Jeśli sąd uzna podwyżkę czynszu albo innych opłat za używanie lokalu za zasadną, choćby w innej wysokości niż wynikająca z wypowiedzenia, obowiązkiem lokatora jest zapłata kwoty odpowiadającej różnicy między podwyższonym a dotychczasowym czynszem albo innymi opłatami za używanie lokalu, za okres od upływu terminu wypowiedzenia.

Kaucja zabezpieczająca

Zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę **kaucji zabezpieczającej** pokrycie należności z tytułu najmu lokalu. Kaucja **nie może przekraczać dwunastokrotności miesięcznego czynszu** za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.

Kaucja **podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu**, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu. Należy wiedzieć, że **kwota kaucji podlega waloryzacji**, zatem zwrot powinien nastąpić w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji. Jako najemca należy zabezpieczyć się i w przypadku, w którym kaucja zabezpieczająca wpłacana jest gotówką do rąk własnych wynajmującego należy zażądać pisemnego pokwitowania kaucji.

Protokół zdawczo - odbiorczy

Przed wydaniem lokalu najemcy strony powinny sporządzić **protokół, w którym określą stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń**. Protokół ten będzie stanowić **podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu**. Do protokołu warto również załączyć dokumentację zdjęciową. Ułatwi ona pozytywne rozstrzygnięcie ewentualnego sporu z drugą stroną umowy.

W protokole zdawczo-odbiorczym powinno zostać **spisane całe wyposażenie mieszkania** oraz wszystkie jego elementy, które mogą ulec zniszczeniu. Najczęstsze elementy opisywane w protokole to: **stan liczników** na dzień zawarcia umowy, **Ilość** wydawanych najemcom **kluczy**, szczegółowe **wyposażenie mieszkania** wraz z opisem technicznym, **stan ścian i sufitów**, paneli, okien, oświetlenia i drzwi.

Prawa i obowiązki stron

Do podstawowych obowiązków wynajmującego, należy:

1. **wydanie lokalu** w odpowiednim stanie;
2. **utrzymywanie lokalu w takim stanie** przez cały czas trwania umowy,
3. zapewnienie **sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń** związanych z budynkiem związanych z korzystaniem z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń, stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określone odrębnymi przepisami,
4. jeżeli najemca oddaje lokal opróżniony po poprzednim najemcy obowiązany jest wymienić zużyte elementy wyposażenia lokalu,
5. utrzymanie w należytym stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia
6. **dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń wspólnych**, oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn (wyjątek – wina najemcy)
7. dokonywanie **napraw lokalu**, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego **w zakresie nieobciążającym najemcy,** zwłaszcza napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody – bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej – z wyjątkiem osprzętu, b) wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.

Umowa zgodnie z art. 6 f ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego **może w odmienny sposób regulować** kwestie z pkt. 3-7. Należy zatem dokładnie przeczytać umowę i sprawdzić czy obowiązki te będą dotyczyły wynajmującego.

Do praw wynajmującego należy:

- prawo do czynszu
- prawo **żądania kaucji zabezpieczającej**
- ustawowe **prawo zastawu** na rzeczach ruchomych najemcy, które wniesione zostały do lokalu
- prawo do podwyższania czynszu
- **wyrażanie zgody na podnajem** i oddanie lokalu do bezpłatnego używania
- prawo wyboru co do ulepszeń lokalu – wynajmujący może zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego
- **prawo do** okresowych, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnych **kontroli lokalu** (przegląd stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenie zakresu niezbędnych prac i ich wykonania, weryfikacja czy najemca korzysta z mieszkania w sposób zgodny z umową lub przeznaczeniem lokalu

Do podstawowych obowiązków najemcy należy:

1. **obowiązek zapłaty czynszu**
2. utrzymywanie lokalu oraz pomieszczeń, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami
3. **przestrzeganie porządku domowego**
4. dbanie i chronienie przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczonych do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku
5. **naprawa i konserwacja**:

   1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;

   2) okien i drzwi;

   3) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;

   4) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;

   5) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;

   6) pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów;

   7) etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana;

   8) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;

   9) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez: a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów, b) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.
6. odnowienie lokalu i dokonanie w nim napraw po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu

Analogicznie **umowa może regulować obowiązki najemcy** określone w pkt. 2- 6 **w sposób odmienny**.

Prawa najemcy

- **prawo do korzystania z lokalu**
- **prawo do prywatności**
- prawo żądania obniżenia czynszu, jeżeli rzecz najęta ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku
- prawo do wyznaczenia wynajmującemu odpowiedniego terminu do wykonania napraw - jeżeli w czasie trwania najmu rzecz wymaga napraw, które obciążają wynajmującego, a bez których rzecz nie jest przydatna do umówionego użytku. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu najemca może dokonać koniecznych napraw na koszt wynajmującego
- **prawo do zwrotu zwaloryzowanej kaucji**

Czas obowiązywania umowy

Umowa najmu może być zawarta **na czas oznaczony** bądź na **czas nieoznaczony**. Umowa najmu zawarta na czas **dłuższy niż lat dziesięć poczytuje się po upływie tego terminu za zawarty na czas nieoznaczony**. Czas trwania umowy ma istotne znaczenie z punktu możliwości rozwiązania umowy.

Wypowiedzenie umowy

Wypowiedzenie najmu mieszkania powinno zostać przygotowane w formie pisemnej i zawierać:

1. miejscowość i datę sporządzenia,
2. dane strony, która wypowiada umowę,
3. dane strony, której umowa jest wypowiadana,
4. podstawę wypowiedzenia i jego uzasadnienie,
5. podanie daty, z którą ustanie umowa,
6. podpis.

Jeżeli umowa najmu zawarta jest na **czas nieoznaczony**, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem **z zachowaniem terminów umownych**. Należy zatem bacznie zwracać uwagę na treść umowy. Jeżeli umowa nie podaje żadnych terminów stosujemy terminy ustawowe. **Terminy ustawowe** zależą natomiast od terminu płatności czynszu i wynoszą:

- **trzy miesiące** naprzód na koniec kwartału kalendarzowego - gdy czynsz jest płatny w odstępach czasu dłuższych niż miesiąc,
- **miesiąc** naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego - gdy czynsz jest płatny miesięcznie,
- **trzy dni** naprzód - gdy czynsz jest płatny w krótszych odstępach czasu ,
- **jeden dzień** naprzód - gdy najem jest dzienny.

W przypadku umowy zawartej na **czas oznaczony**, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie. Jeżeli umowa nie zawiera postanowień dotyczących możliwości rozwiązania umowy, zasadniczo nie można jej rozwiązać, choć istnieją od tej zasady wyjątki. Wyjątki dotyczą również umowy na czas nieoznaczony.

- Pierwszy wyjątek zawarty jest w art. 664 § 2 k.c, który mówi, że „Jeżeli w chwili wydania najemcy rzecz miała wady, które **uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie rzeczy**, albo jeżeli wady takie powstały później, a **wynajmujący mimo otrzymanego zawiadomienia nie usunął ich w czasie** odpowiednim, albo jeżeli **wady usunąć się nie dadzą**, najemca **może wypowiedzieć najem** bez zachowania terminów wypowiedzenia". Przepis ten uważany jest za dyspozytywny, zatem strony w umowie mogą zmodyfikować zasady w przypadku takich wad.
- Drugi wyjątek zawarty jest w 682 k.c. i dotyczy **wad lokalu zagrażających zdrowiu najemcy** lub jego domowników. W przypadku istnienia takich wad najemca może wypowiedzieć najem **bez zachowania terminów wypowiedzenia**, chociażby w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach. Przepis ten jest bezwzględnie obowiązujący i strony nie mogą w umowie wyłączyć jego stosowania. Najczęstsze wady zagrażające zdrowiu to zawilgocenie i zagrzybienie lokalu (wyrok SN z dnia 21 maja 1974 r., II CR 199/74) czy niebezpieczeństwo zawalenia się ściany, sufitu lub całego budynku.
- **na miesiąc naprzód**, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator:

- ✓ został **pisemnie upomniany** przez właściciela a nadal **używa lokalu w sposób sprzeczny z umową** lub niezgodnie z jego przeznaczeniem, lub **dopuszcza do powstania szkód**, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali
- ✓ jest **w zwłoce z zapłatą czynszu**, innych opłat za używanie lokalu **co najmniej za trzy pełne okresy płatności** pomimo uprzedzenia go na **piśmie o zamiarze wypowiedzenia** stosunku prawnego i w**yznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu** do zapłaty zaległych i bieżących należności,
- ✓ **wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela**,
- ✓ budynek w którym znajduje się lokal wymaga remontu lub rozbiórki.

- Ponadto **właściciel** może wypowiedzieć umowę o ile **zamierza zamieszkać w** należącym do niego **lokalu**. W takim wypadku może wypowiedzieć umowę nie później niż na pół roku naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, o ile zapewni najemcy lokal zastępczy. Jeśli nie może lub nie chce zapewnić takiego lokalu termin wyniesie aż 3 lata.
- **Właściciel lokalu może wypowiedzieć stosunek najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu** wypowiedzenia, **z powodu niezamieszkiwania najemcy** przez okres dłuższy niż 12 miesięcy. Regulacja ta nie dotyczy faktycznego przebywania w lokalu. Liczy się bowiem zamiar stałego pobytu. Zatem wyjazd za granicę w celach zarobkowych, długotrwały pobyt w szpitalu, pobyt w więzieniu zasadniczo nie uprawnia do rozwiązania umowy najmu z tego powodu.

Niekiedy zdarza się, że strony wpisują do umowy **inne postanowienia** umowne dotyczące możliwości rozwiązania umowy. Należy ocenić je jako **nieskuteczne**. Naturalnie jeśli obie strony umowy dojdą do porozumienia w zakresie zakończenia umowy możliwe jest rozwiązanie umowy na mocy porozumienia stron.

Najem okazjonalny

Najem okazjonalny stanowi szczególną formę umowy najmu i został uregulowany w art. 19a-19e ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Umowa najmu okazjonalnego może być zawarta jedynie przez **wynajmującego będącego osobą fizyczną nieprowadzącą działalności gospodarczej** w zakresie wynajmu lokali. **Maksymalny okres obowiązywania umowy wynosi 10 lat**. Sama umowa powinna być zawarta w **formie pisemnej pod rygorem nieważności**. Niższa jest też wysokość maksymalnej kaucji - nie może ona przekraczać sześciokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal.

Do umowy najmu okazjonalnego lokalu należy koniecznie załączyć:

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. Wynagrodzenie notariusza za sporządzenie oświadczenia wynosi nie więcej niż 1/10 minimalnego wynagrodzenia za pracę.

2) **wskazanie przez najemcę innego lokalu**, w którym będzie mógł zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu. Wymagana jest ty zwykła forma pisemna.

3) **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**; na żądanie wynajmującego załącza się oświadczenie z podpisem notarialnie poświadczonym.

Właściciel ma obowiązek zgłosić właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego fakt zawarcie umowy najmu okazjonalnego w terminie 14 dni od dnia rozpoczęcia najmu. Jeśli zaniecha tego obowiązku, nie będzie mógł skorzystać z ułatwionej procedury eksmisyjnej.

Umowa najmu umożliwia wynajmującemu szybkie usunięcie najemcy, w przypadku, gdy upłynął termin wypowiedzenia lub zakończył się okres trwania umowy, zaś najemca nie chce opuścić lokalu. Właściciel **nie musi składać pozwu o eksmisję** i prowadzić czasochłonnego postępowania sądowego. Jeżeli najemca dobrowolnie nie opróżnił lokalu, **właściciel doręcza mu żądanie opróżnienia lokalu**, sporządzone na piśmie opatrzonym urzędowo poświadczonym podpisem właściciela. W żądaniu oznacza się właściciela oraz najemcę, wskazuje umowę najmu okazjonalnego lokalu i przyczynę ustania stosunku z niej wynikającego oraz określa termin, nie krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia, w którym najemca i osoby z nim zamieszkujące mają opróżnić lokal. Jeśli termin bezskutecznie upłynie wynajmujący może **złożyć do sądu wniosek o nadanie klauzuli wykonalności** oświadczeniu najemcy o poddaniu się rygorowi egzekucji. Sąd nie bada sprawy merytorycznie, sprawdza jedynie czy wniosek spełnia wymogi formalne i czy oświadczenie spełnia wymogi formalne. Jeżeli wszystko się zgadza nadaje klauzulę wykonalności i sprawę można skierować do komornika celem egzekucji i opróżnienia lokalu. Sama procedura nadania klauzuli wykonalności teoretycznie powinna trwać maksymalnie 3 dni, jednakże w praktyce trwa trochę dłużej.

Najem instytucjonalny

Najem instytucjonalny w swych założeniach jest bardzo zbliżony do najmu okazjonalnego. Istnieją jednak wyjątki. W przypadku najmu instytucjonalnego **stroną wynajmującą może być jedynie przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą w zakresie wynajmowania lokali**. Umowa **zawsze zawierania jest na czas oznaczony**, przy czym można ustalić nawet kilkudziesięcioletni termin np. 30 lat. Umowa ta nie będzie przekształcała się w umowę na czas nieokreślony.

Tak jak umowę najmu okazjonalnego, tak i umowę najmu instytucjonalnego należy zawrzeć w **zwykłej formie pisemnej pod rygorem nieważności**. Co do załączników należy obowiązkowo załączyć jedynie **oświadczenie najemcy w formie aktu notarialnego, w którym poddaje się on egzekucji i zobowiązuje się do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie umowy najmu** instytucjonalnego w terminie wskazanym w odpowiednim żądaniu oraz że przyjął do wiadomości, że w razie konieczności wykonania powyższego zobowiązania prawo do lokalu socjalnego ani pomieszczenia tymczasowego mu nie przysługuje.

Wysokość maksymalnej kaucji zabezpieczającej w przypadku umowy najmu instytucjonalnego wynosi **sześciokrotność miesięcznego czynszu** za dany lokal. Umowy natomiast nie trzeba zgłaszać do urzędu skarbowego. Najem instytucjonalny posiada analogiczne uprawnienia w zakresie uproszczonej eksmisji lokatora, jak przy umowie najmu okazjonalnego. Termin w żądaniu opróżnienia jest jednak dłuższy i wynosi minimum 14 dni.

Specyficzną formą najmu instytucjonalnego jest **umowa najmu instytucjonalnego z dojściem do własności.** Umowa ta może dotyczyć jedynie lokalu mieszkalnego, dla którego została założona księga wieczysta. W umowie **najemca zobowiązuje się do nabycia lokalu mieszkalnego będącego**

przedmiotem tej umowy, zaś wynajmujący do przeniesienia na najemcę prawa własności lokalu mieszkalnego wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z tego lokalu najpóźniej w dniu zakończenia umowy najmu po zapłacie ceny za lokal. Umowa musi mieć do swej ważności **formę aktu notarialnego**. W treści umowy zawiera się oświadczenie najemcy w którym poddaje się on egzekucji i zobowiązuje się do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie umowy najmu instytucjonalnego w terminie wskazanym w odpowiednim żądaniu oraz że przyjął do wiadomości, że w razie konieczności wykonania powyższego zobowiązania prawo do lokalu socjalnego ani pomieszczenia tymczasowego mu nie przysługuje.

Roszczenie najemcy o przeniesienie prawa własności lokalu mieszkalnego ujawnia się w księdze wieczystej prowadzonej dla tego lokalu. W umowie, właściciel ustanawia hipotekę zabezpieczającą wierzytelność najemcy o zwrot zapłaconej ceny sprzedaży na wypadek niewykonania tej umowy.

Umowa najmu instytucjonalnego z dojściem do własności, zawiera co najmniej:

1) określenie stron, miejsca i daty podpisania umowy;
2) oznaczenie przedmiotu umowy;
3) czynsz najmu, opłaty niezależne od właściciela oraz inne opłaty związane z korzystaniem z lokalu mieszkalnego;
4) cenę sprzedaży lokalu mieszkalnego;
5) harmonogram określający wysokość i terminy płatności poszczególnych rat ceny sprzedaży;
6) zobowiązanie właściciela do przeniesienia prawa własności lokalu mieszkalnego wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z tego lokalu po zapłaceniu całej ceny;
7) zobowiązanie najemcy do zapłaty całej ceny za lokal mieszkalny w sposób określony w umowie;
8) termin zawarcia umowy przeniesienia prawa własności lokalu mieszkalnego wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z tego lokalu;
9) oświadczenie właściciela o ustanowieniu hipoteki na pozycji pierwszej na zabezpieczenie roszczenia najemcy o zwrot zapłaconej ceny na wypadek niewykonania umowy wraz z wnioskiem o wpis tej hipoteki do księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu mieszkalnego;
10) zgodę wierzyciela zabezpieczonego hipoteką na bezobciążeniowe przeniesienie prawa własności lokalu mieszkalnego wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z tego lokalu po wpłacie całej ceny sprzedaży przez najemcę, jeżeli takie obciążenie hipoteczne istnieje;
11) oświadczenie najemcy, w którym poddaje się on egzekucji i zobowiązuje się do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie umowy najmu instytucjonalnego w terminie wskazanym w odpowiednim żądaniu oraz że przyjął do wiadomości, że w razie konieczności wykonania powyższego zobowiązania prawo do lokalu socjalnego ani pomieszczenia tymczasowego mu nie przysługuje.