

**W: Co zrobić, aby osoba, której wynajmujemy lokal, i która przestała za niego płacić, wyprowadzić się i uregulowała należności?**

MARCIN WALCZYŃSKI, RADCA PRAWNY: Wyprowadzenie z lokalu najemcy zawsze dzieli się na dwa zasadnicze etapy: pierwszy to doprowadzenie do rozwiązania umowy najmu, a drugi – fizyczna wyprowadzka.

Jak skutecznie wypowiedzieć umowę? Czy trudniej to zrobić w przypadku umowy o najem mieszkania czy umowy o najem biura?

Niezależnie od tego, czy rozwiązujemy umowę z firmą, czy z najemcą mieszkania, musimy zadbać o to, aby oświadczenie o rozwiązaniu umowy zostało sporządzone na piśmie i żeby pozostał ślad jego skutecznego doręczenia najemcy.

W obu przypadkach formalności będą zasadniczo te same. Różnica dotyczy natomiast czasu potrzebnego do tego, aby umowa najmu mogła zostać rozwiązana. Z firmą można rozwiązać umowę, jeśli zalega z dwoma czynszami. Najemca mieszkania musi zalegać przynajmniej z trzema. Zarówno przy umowie najmu mieszkania, jak i biura, przed wypowiedzeniem umowy najemcy należy dać dodatkowo jeden miesiąc na zapłatę. Jeśli to nie zadziała, firmie można wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym, a najemcy mieszkania z terminem miesięcznym, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

Trzy miesiące zaległości, dodatkowy miesiąc na zapłatę i jeszcze miesiąc wypowiedzenia. Czyli przez pięć miesięcy najemca mieszkania może je zajmować i nie płacić?

Nie do końca. Zajmując lokal, najemca powinien oczywiście za niego płacić. Natomiast rzeczywistość, przed upływem tego terminu umowa nie będzie mogła być rozwiązana z powodu zaległości, zakładając, że obowiązują płatności miesięczne. W przypadku rozliczeń, np. kartalnych, należałoby sumować zaległości za trzy kwartały, a więc doprowadzenie do rozwiązania umowy trwałoby jeszcze dłużej.

Jak wynajmujący może zabezpieczyć się przed taką sytuacją?

Przepisy o ochronie praw lokatorów mają zapewnić lokatorom pewne minimum bezpieczeństwa prawnego, dlatego nie da się uniknąć wyznaczenia terminu miesięcznego na dodatkową zapłatę i takiego samego terminu wypowiedzenia umowy.

Drogę do wypowiedzenia umowy można próbować skrócić, rezygnując z miesięcznych okresów płatności czynszu. Przepisy o najmie stanowią, że „najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym” oraz wyraźnie przewidują sytuację, w której „czynsz jest płatny w krótszych niż miesiąc odstępach czasu”. Poza tym mówi się o „okresach płatności” czynszu, a nie o „miesięcznych” okresach płatności. W końcu sam najem może przecież trwać krócej niż miesiąc. Zaległości obliczamy natomiast w odniesieniu do cyklu płatności. Jeśli zatem czynsz byłby płacony na przykład co 10 dni, zaległości za trzy okresy płatności

skumulowałyby się w jeden miesiąc. Już po miesiącu można by wezwać najemcę do zapłaty, a po upływie kolejnego miesiąca wypowiedzieć umowę. Niestety, najemca mieszkania może próbować to kwestionować, twierdząc, że takie rozwiązanie de facto osłabia należną mu ochronę i jest poniżej minimum bezpieczeństwa, o którym wspominałem wcześniej.

Na zabezpieczenie zaległości można żądać od najemcy wysokiej kaucji na pokrycie ewentualnych zaległości. Trzeba tylko pamiętać, że przepisy o ochronie praw lokatorów ograniczają kaucję do

uprawnionej do niego z mocy wyroku, wynajmującemu przysługuje do gminy roszczenie odszkodowawcze.

Czy każdemu lokatorowi przysługuje lokal socjalny od gminy i czy sąd musi przyznać taki lokal?

Niekoniecznie, decydują o tym konkretne okoliczności. Są jednak kategorie lokatorów, którym sąd – co do zasady – powinien przyznać lokal socjalny: kobiety w ciąży, małoletni, emeryci, niepełnosprawni etc. Jednak nawet jeśli sąd nie orzeknie o prawie do lokalu socjalnego, to i tak komornik musi sprawdzić, czy eksmitowany lokator dysponuje innym lokalem,

Nie znaczący to jednak, że najemca może czuć się całkowicie bezkarny. Nie zapominajmy o tym, że umowa najmu wygasa, najemca utracił tytuł prawny do lokalu i powinien to respektować. Dlatego za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego najemca ma obowiązek płacić odszkodowanie w takiej wysokości czynszu, jaki wynajmujący mógłby otrzymać, gdyby lokal wynajął komuś innemu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, wynajmujący może żądać odszkodowania uzupełniającego.

Jedynie osoby uprawnione do lokalu socjalnego są w pewien sposób uprzywile-

zostać zawarta na czas oznaczony, nie dłuższy niż 10 lat. Ponadto taką umowę należy koniecznie zgłosić do urzędu skarbowego. Wynajmujący ma na to 14 dni od chwili rozpoczęcia najmu. Jeśli np. umowa została zawarta w lutym, ale najem rozpoczyna się od połowy marca, termin na zgłoszenie liczy się od tej drugiej daty.

Do umowy należy załączyć kilka dokumentów, które potwierdzają, że na wypadek konieczności opróżnienia mieszkania najemca ma gdzie się wyprowadzić. Pierwszym z tych dokumentów jest oświadczenie najemcy sporządzone w formie aktu notarialnego o poddaniu się

w formie aktu notarialnego. Oświadczenie właściciela może być złożone w zwykłej formie pisemnej, jednak na żądanie wynajmującego załącza się oświadczenie z podpisem notarialnie poświadczonym. Wskazanie przez najemcę lokalu może stanowić część umowy lub załącznik do niej. Sama umowa najmu okazjonalnego powinna zostać zawarta na piśmie, pod rygorem nieważności.

Czy dzięki takiej umowie wynajmujący może skrócić okres zaległości, który będzie go uprawniał do wypowiedzenia umowy?

Nie, jest to niemożliwe. Mimo że umowa najmu okazjonalnego wyłącza większość przepisów o ochronie praw lokatorów, to wciąż obowiązuje zasada wypowiedzenia umowy dopiero w przypadku zaległości za trzy pełne czynsze. Tak jak w przypadku zwykłej umowy najmu, przed wypowiedzeniem umowy lokatorowi, należy dać dodatkowy miesiąc na zapłatę. Dopiero potem można wypowiedzieć umowę, wciąż ze skutkiem na koniec przyszłego miesiąca kalendarzowego. W tym zakresie umowa najmu okazjonalnego nic nie zmienia.

Załóżmy, że najemca przestał płacić, wynajmujący wypowiedział umowę, a lokator wciąż się nie wyprowadził. Co zrobić, mając umowę najmu okazjonalnego, żeby wyprowadzić lokatora?

Wynajmujący powinien wysłać do niego dodatkowe żądanie opróżnienia lokalu w terminie nie krótszym niż siedem dni. Należy podkreślić, że żądanie powinno być sporządzone na piśmie z podpisem notarialnie poświadczonym i dokładnie opisywać przyczynę ustania stosunku najmu. Jeśli to nie poskutkuje, należy złożyć do sądu wnioszek o nadanie klauzuli wykonalności na oświadczeniu najemcy o poddaniu się egzekucji.

Do wniosku załącza się żądanie opróżnienia lokalu, wysłane wcześniej do lokatora, oświadczenie osoby trzeciej o tym, że przyjmie go do siebie, uzyskane przy podpisywaniu umowy i potwierdzenie zgłoszenia umowy do urzędu skarbowego. Po uzyskaniu klauzuli wykonalności sprawę można kierować do komornika.

A gdy osoba, która obiecała przyjąć najemcę do siebie, wycofa się z tego zobowiązania?

W razie utraty możliwości zamieszkania w danym lokalu najemca ma 21 dni, żeby wskazać nowy lokal i doręczyć wynajmującemu oświadczenie kolejnej osoby, że go przyjmie. Jeśli tego nie zrobi, wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu okazjonalnego lokalu z zachowaniem krótkiego, bo 7-dniowego okresu wypowiedzenia.

Może się jednak zdarzyć, że najemca w ogóle nie poinformuje wynajmującego o tym, że utracił prawo zajmowania innego lokalu, choćby dlatego, że nie zna żadnej nowej osoby, która zgodziłaby się przyjąć lokatora do siebie. Jeżeli następnie konieczna będzie eksmisja i dopiero na tym etapie się okaże, że w rzeczywistości najemca nie ma dokąd się przenieść, sytuacja się skomplikuje. Realia i tempo eksmisji mogą nie odpowiadać wyobrażeniom wynajmującego stanowiącym motywową wyjątkowość umowy. ©GB

Najem: spore zyski i spore ryzyko



12-krotności czynszu – podkreślał – miesięcznego, a w przypadku najmu okazjonalnego – do 6-krotności miesięcznego czynszu, według stawki z dnia podpisania umowy.

Faktyczna wyprowadzka lokatora także jest trudniejsza w przypadku mieszkania, niż gdybyśmy chcieli eksmitować firmę z lokalu biurowego?

Tak, to właśnie na tym etapie ujawniają się zasadnicze różnice w zasadach eksmisji obu grup najemców. Dla uproszczenia pomińmy etap samego postępowania eksmisyjnego przed sądem i przenieśmy się na koniec całego procesu, kiedy do usunięcia najemcy konieczna jest interwencja komornika.

Przy wyprowadzaniu firmy wynajmujący w ogóle nie musi się martwić, czy były już najemca będzie miał dokąd się przenieść. W przypadku mieszkań jest zupełnie inaczej. Po pierwsze, w wyroku eksmisyjnym sąd może orzec, że lokatorowi przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Lokal ten powinna zapewnić gmina. Do czasu, kiedy gmina nie złoży oferty zawarcia umowy najmu tego lokalu, komornik musi wstrzymać eksmisję. To znaczy, że jeśli gmina zwleka z decyzją lub po prostu nie dysponuje odpowiednim lokalem, wynajmujący ma problem, bo jego lokal pozostanie zablokowany.

Jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie

w którym mógłby zamieszkać. Jeśli nie, komornik wstrzyma się z dokonaniem eksmisji do czasu, aż gmina wskaże lokatorowi tymczasowe pomieszczenie, nie dłużej jednak niż przez okres sześciu miesięcy, a po upływie tego terminu komornik usuwa lokatora do noclegowni, schroniska etc. Takich eksmisji nie wykonuje się jednak w okresie od 1 listopada do 31 marca. Przepisy przewidują pewne wyjątki, np. w przypadku osób zniecających się nad rodziną, ale generalnie eksmisja lokatora z mieszkania może okazać się trudną sprawą.

Czy wynajmujący może wyrzucić gminę i sam wskazać odpowiedni lokal?

Tak, jest to możliwe. Takie lokale muszą jednak spełniać minimalne warunki przewidziane przepisami.

Najemca może nie płacić i mieszkać, zastaniając się tym, że nie ma dokąd się przenieść, bo ani gmina, ani wynajmujący nie zapewnili mu odpowiedniego lokalu?

Sytuacja, w której umowa najmu została rozwiązana, a lokator ma niejako prawo pozostać w mieszkaniu, może wskazywać na pewną niekonsekwencję. Jest ona jednak zamierzona i wynika z nadrzędnej zasady unikania tzw. eksmisji na bruk. Ta zasada przeważa nad prawem wynajmującego do odblokowania lokalu.

PORADNIK | Bez względu na to, czy umowa najmu mieszkania jest w zwykłej formie, czy chodzi o najem okazjonalny, przepisy pozwalają, aby najemca nawet przez pięć miesięcy mieszkał za darmo.

+CV

Marcin Walczyński – radca prawny. Prowadzi własną kancelarię - Walczyński Kancelaria Prawna. Prawem nieruchomości zajmuje się od kilkunastu lat. Doradza podmiotom działającym na rynku nieruchomości, deweloperom, uczestnikom procesu budowlanego. Specjalizuje się w sporach sądowych z zakresu nieruchomości. ■

jowane: jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, opłacając odszkodowanie tylko w takiej wysokości, w jakiej byłyby obowiązane pokryć koszty użytkowania lokalu, gdyby stosunek prawny nie wygasł.

Część osób wynajmujących mieszkania, aby uniknąć takich kłopotów, decyduje się na najem okazjonalny.

Dzieje się tak dlatego, że umowa najmu okazjonalnego w pewnym zakresie ogranicza prawa najemcy i – przynajmniej w założeniu – ma wynajmującemu ułatwić wyprowadzenie lokatora z mieszkania. Pojęcie najmu okazjonalnego akcentuje fakt, że właściciel nie korzysta z lokalu jedynie przejściowo i po pewnym okresie może go potrzebować. Zawarcie umowy najmu okazjonalnego oznacza, że najemca automatycznie zgadza się na wyłączenie względem niego większości przepisów o ochronie praw lokatorów. Istota tej umowy sprowadza się do umożliwienia wynajmującemu usunięcia lokatora bez konieczności oczekiwania, aż zostanie mu przydzielony lokal w celu przekwaterowania.

Kto może zawrzeć umowę o najem okazjonalny?

Umowy takiej nie zawiera się w ramach prowadzonej działalności gospodarczej. Przedmiotem najmu musi być mieszkanie. Umowa powinna

egzekucji. Najemca zobowiązuje się w nim do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie umowy najmu po tym, jak ta umowa wygaśnie.

Najemca może złożyć oświadczenie o poddaniu się egzekucji również przy zwykłej umowie najmu.

To prawda, ale taki dokument wciąż nie rozwiązuje problemu przekwaterowania najemcy. Dzięki oświadczeniu o poddaniu się egzekucji wynajmujący wprowadzi szybciej skieruje sprawę do komornika, ale ten i tak będzie musiał wstrzymać się z eksmisją do czasu znalezienia najemcy innego lokalu. W tym miejscu ujawnia się zaleta umowy najmu okazjonalnego. Tutaj, poza tym oświadczeniem, najemca wskazuje konkretny lokal, w którym będzie mógł zamieszkać w przypadku konieczności opuszczenia wynajmowanego mieszkania. Na potwierdzenie musi dodatkowo dołączyć oświadczenie właściciela lub osoby posiadającej inny tytuł prawny do tego lokalu, o wyrażeniu zgody na zamieszkanie w lokalu wskazanym w oświadczeniu przez najemcę i osoby z nim zamieszkujące.

Te oświadczenia muszą być sporządzone w szczególnej formie?

Częściowo tak. Oświadczenie najemcy o poddaniu się egzekucji musi być sporządzo-