Arkadiusz Mróz

Umowa najmu okazjonalnego lokalu

Zeszyty Prawnicze 16/4, 105-132

2016

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

MUZEUM HISTORII POLSKI

Zeszyty Prawnicze
16.4 / 2016

Arkadiusz Mróz

Uniwersytet Kardynała Stefana Wyszyńskiego

UMOWA NAJMU OKAZJONALNEGO LOKALU

1. Wprowadzenie

Artykuł jest pierwszym z trzech artykułów prezentujących rozważania dotyczące najmu okazjonalnego lokalu. Celem artykułów jest szczegółowe przedstawienie tej konstrukcji poprzez analizę obowiązujących przepisów oraz przytoczenie i skonfrontowanie dotychczasowych wypowiedzi przedstawicieli doktryny, jak również wskazanie praktycznego znaczenia funkcjonowania instytucji najmu okazjonalnego lokalu i jej wpływu na rynek najmu lokali mieszkalnych w Polsce. Szczegółowe przedstawienie zagadnień związanych z najmem okazjonalnym ma także na celu popularyzację tego sposobu najmu lokali mieszkalnych, który to – pomimo wieloletniej już obecności w polskim ustawodawstwie – nie cieszy się wciąż dużą popularnością, także za sprawą skromnej o nim świadomości. Zawarte w artykułach rozważania uwzględniają wprowadzone w ostatnim czasie zmiany, rozszerzające zakres stosowania najmu okazjonalnego poprzez umożliwienie wynajmowania lokali mieszkalnych na podstawie umowy najmu okazjonalnego nie tylko przez osoby fizyczne nieprowadzące działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali, ale także przez osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą w tym zakresie oraz osoby prawne i jednostki organizacyjne.

W niniejszym artykule wskazano istotę najmu okazjonalnego lokalu i omówiono genezę tej instytucji, przedstawiono także kwestie dotyczące przedmiotu, stron, formy i treści umowy najmu okazjonalnego lokalu

oraz terminu, na jaki umowa ta może zostać zawarta, wysokości czynszu i warunków jego podwyższenia, możliwości zastrzeżenia w umowie najmu okazjonalnego konieczności wpłacenia przez najemcę kaucji, jak również treści i charakteru oświadczeń stanowiących załączniki do tej umowy.

W kolejnych artykułach zaprezentowane zostaną rozważania dotyczące konieczności zgłoszenia przez wynajmującego będącego osobą fizyczną, nieprowadzącą działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali, zawarcia umowy najmu okazjonalnego lokalu naczelnikowi urzędu skarbowego i konsekwencji niedokonania przedmiotowego zgłoszenia oraz zakończenia najmu okazjonalnego i procedury opróżnienia lokalu (eksmisji byłego najemcy). W zakończeniu ostatniego artykułu zostaną także wskazane najważniejsze wnioski podsumowujące rozważania zawarte we wszystkich trzech pracach.

2. Geneza najmu okazjonalnego lokalu

Pojęcie najmu okazjonalnego po raz pierwszy pojawiło się w ustawie z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 1994 r. Nr 105, poz. 509). Zgodnie z art. 2 ust. 1 tej ustawy, jej przepisów nie stosowało się do najmu okazjonalnego. W związku z tym wynikający z umowy najmu okazjonalnego stosunek prawny opierał się na przepisach Kodeksu cywilnego. Ustawa o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych nie wyjaśniała jednak pojęcia najmu okazjonalnego i nie wskazywała istotnych cech takiej umowy, co stwarzało poważne trudności interpretacyjne i było powodem uzasadnionej krytyki przedmiotowej regulacji[1].

---

[1] J. Panowicz -Lipska, [w:] *System Prawa Prywatnego. Prawo zobowiązań – część szczegółowa. VIII*, red. J. Panowicz-Lipska, Warszawa 2011, s. 171 oraz wskazana tam literatura; M. Nazar, *Najem okazjonalny*, [w:] *Współczesne problemy prawa prywatnego. Księga Pamiątkowa ku czci Profesora Edwarda Gniewka*, red. J. Kołaczyński, P. Machnikowski, Warszawa 2010, s. 409 oraz wskazana tam literatura; P. Sławicki, P. Widerski, *Najem okazjonalny lokali – cz. I*, «Monitor Prawniczy» 7/2012, s. 350. Z. Bidziński (*Ustawa o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych*,

Zawarte w powyższej ustawie rozwiązania dotyczące najmu okazjonalnego utraciły moc z dniem wejścia w życie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2016 r. poz. 1610, dalej jako „u.o.p.l."), tj. w dniu 10 lipca 2001 roku. Ustawa ta, w swym pierwotnym brzmieniu, nie zawierała przepisów dotyczących najmu okazjonalnego ani innych szczególnych rodzajów najmu lokalu, wyłączonych spod jej działania[2].

Sytuacja ta zmieniła się wraz z wejściem w życie ustawy z dnia 17 grudnia 2004 roku o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. z 2004 r. Nr 281, poz. 2783). W wyniku tej nowelizacji do u.o.p.l. wprowadzono regulację dotyczącą tzw. najmu doraźnego (nazywanego także przejściowym lub okazjonalnym). Zgodnie z obowiązującym od dnia 1 stycznia 2005 roku brzmieniem art. 3 ust. 1 u.o.p.l., w razie oddania do używania lokalu, z którego właściciel przejściowo nie korzystał w całości lub w części w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych, przepisów u.o.p.l. nie stosowało się, z wyjątkiem art. 10 ust. 1-3, art. 11 ust. 1 i 2 pkt 1-3, art. 13 i art. 18 ust. 1 i 2. Wyłączenie spod większości przepisów u.o.p.l. dotyczyło zatem najmu (oraz innych stosunków prawnych – zarówno obligacyjnych, jak i rzeczowych, na podstawie których następowało oddanie do używania lokalu)

«Przegląd Sądowy» 3/1995, s. 5) wskazywał, że użyte w powyższej ustawie „pojęcie tzw. najmu okazjonalnego jest niezrozumiałe, wieloznaczne, a jednocześnie zbędne. (…) Wprowadza ono tylko zamęt pojęciowy, sugerując, że istnieje jakiś stały najem i odmienny od niego najem okazjonalny, gdy tymczasem najem jest tylko jeden, bez względu na to, czy zawarty jest na czas nie oznaczony czy też na czas oznaczony, a przy tym ostatnim – czy trwać ma wiele miesięcy czy też jedynie kilka dni".

[2] W art. 2 ust. 1 pkt 4 u.o.p.l. wskazano natomiast, że lokalem w rozumieniu ustawy jest lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki; nie jest w rozumieniu ustawy lokalem pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujące się w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub w innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych. W związku z powyższym najem tych pomieszczeń wyłączony jest spod przepisów u.o.p.l.

nawiązywanego doraźnie przez właścicieli w związku z przejściowym nieużywaniem lokalu w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych. Najem taki opierał się na przepisach Kodeksu cywilnego oraz niektórych przepisach u.o.p.l. (dotyczących awarii i przeglądów, wypowiedzenia umowy, sądowej eksmisji oraz odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokalu)[3]. Przyjęcie takiego rozwiązania miało – w założeniu ustawodawcy – przyczynić się do rozwoju rynku najmu lokali mieszkalnych i eliminowania przypadków zawierania umów najmu „na czarno" (bez płacenia podatku od dochodów z najmu). Wskazywano również, że w wyniku zwiększenia podaży mieszkań na wynajem możliwy jest spadek wysokości czynszów[4].

Przepis art. 3 ust. 1 u.o.p.l. obowiązywał do dnia 28 stycznia 2010 roku, kiedy to weszła w życie ustawa z dnia 17 grudnia 2009 roku o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2010 r. Nr 3, poz. 13), która uchyliła regulację dotyczącą tzw. najmu doraźnego[5]. Jednocześnie nowelizacja ta dodała do u.o.p.l. Rozdział 2a – Najem okazjonalny lokalu (obejmujący art. 19a-19e)

---

[3] J. Panowicz -Lipska, *op. cit.*, s. 171; M. Nazar, *op. cit.*, s. 407-409.

[4] *Uzasadnienie rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych innych ustaw*, druk sejmowy nr 2382 z dnia 29 grudnia 2003 roku. Dostępny pod adresem: http://orka.sejm.gov.pl/proc4.nsf/projekty/2382_p.htm (dostęp 8 października 2016 r.).

[5] Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 17 grudnia 2009 roku o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2010 r. Nr 3, poz. 13), do umów zawartych przed dniem wejścia w życie tej ustawy na podstawie art. 3 ust. 1 u.o.p.l. stosuje się przepisy u.o.p.l. w brzmieniu dotychczasowym. Natomiast przepisy art. 19a-19e u.o.p.l. stosuje się jedynie do umów najmu okazjonalnego lokalu, które zostały zawarte od dnia 28 stycznia 2010 roku. A. Kaźmierczyk (*Najem okazjonalny lokali mieszkalnych w świetle zasady swobody umów*, [w:] *Ustawowe ograniczenia swobody umów. Zagadnienia wybrane*, red. B. Gnela, Warszawa 2010, s. 501) trafnie zauważa, że w związku z powyższym „w obowiązującym stanie prawnym istnieją zatem trzy rodzaje umów najmu lokali mieszkalnych. Zwykły najem lokali mieszkalnych, najem okazjonalny nawiązany na podstawie art. 3 ust. 1 u.o.p.l. oraz najem okazjonalny w kształcie obowiązującym od 28 stycznia 2010 r.".

i wprowadziła do polskiego systemu prawnego unormowania dotyczące najmu okazjonalnego lokalu w jego obecnym kształcie.

W uzasadnieniu projektu powyższej nowelizacji stwierdzono, że regulacja zawarta w art. 3 ust. 1 u.o.p.l. okazała się niewystarczająca dla realizacji stawianych jej celów, a proponowane zmiany mają na celu rozwiązanie problemów w tym zakresie. Uzupełnienie u.o.p.l. o przepisy dotyczące najmu okazjonalnego uzasadniono m.in. potrzebą jego zdefiniowania i wyraźnego wyłączenia go spod reżimu większości przepisów u.o.p.l. (skutkującego ograniczeniem poziomu ochrony najemców z jednoczesnym wzmocnieniem pozycji wynajmujących). Wskazano także, że celem wprowadzanych do u.o.p.l. zmian jest rozszerzenie zakresu najmu okazjonalnego, a przez to pobudzenie rynku najmu lokali mieszkalnych (wzrost liczby wynajmowanych lokali) oraz eliminowanie tzw. „czarnego rynku" najmu, czyli podatkowej szarej strefy związanej z najmem lokali (zwiększenie dochodów z tytułu podatku od wynajmu nieruchomości mieszkalnych). Jednocześnie zaznaczono, iż wprowadzana do u.o.p.l. formuła najmu okazjonalnego jest adresowana do określonego kręgu osób, których potrzeba najmu wynika z ich aktywności życiowej, a które posiadają możliwość wskazania lokalu, w którym będą mogły zamieszkać w przypadku opróżnienia lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego[6].

Powyższa nowelizacja wprowadziła do u.o.p.l. normatywną definicję najmu okazjonalnego. Zgodnie z pierwotnym brzmieniem art. 19a ust. 1 u.o.p.l., umową najmu okazjonalnego lokalu była umowa najmu lokalu służącego do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, którego właściciel, będący osobą fizyczną, nie prowadził działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali, zawarta na czas oznaczony, nie dłuższy niż 10 lat. Wynajmującym – w ramach najmu okazjonalnego lokalu – mogła być zatem tylko osoba fizyczna, nieprowadząca działalności gospodarczej w zakresie wynajmu lokali.

---

[6] *Uzasadnienie rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych innych ustaw*, druk sejmowy nr 2250 z dnia 20 sierpnia 2009 roku. Dostępny pod adresem: http://orka.sejm.gov.pl/proc6.nsf/opisy/2250.htm (dostęp 8 października 2016 r.).

Ustawa z dnia 17 grudnia 2009 roku o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych innych ustaw wprowadziła także zmiany w ustawie z dnia 17 listopada 1964 roku – Kodeks postępowania cywilnego (tj. Dz.U. z 2016 r. poz. 1822 ze zm.) oraz w ustawie z dnia 20 listopada 1998 roku o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (tj. Dz.U. z 2016 r., poz. 2180). Zmiany te dotyczyły rozwiązań ułatwiających przeprowadzenie eksmisji najemcy (wyłączenie konieczności dostarczenia eksmitowanemu pomieszczenia tymczasowego w przypadku egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu wynajmowanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego lokalu, co skutkowało możliwością przeprowadzenia eksmisji najemcy okazjonalnego „na bruk”[7]) oraz upraszczających system podatkowy w zakresie najmu (wprowadzenie jednolitej – obniżonej w stosunku do obowiązującej dotychczas – 8,5%

[7] R. Dziczek, *Ochrona praw lokatorów. Dodatki mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów*, Warszawa 2015, s. 167; Idem, *Prawo mieszkaniowe w praktyce. Wzory pozwów i wniosków sądowych*, Warszawa 2012, s. 402; J. Chaciński, *Ochrona praw lokatorów. Komentarz*, Warszawa 2013, s. 155; J. Panowicz-Lipska, *op. cit.*, s. 177; P. Sławicki, P. Widerski, *Najem okazjonalny lokali – cz. II*, «Monitor Prawniczy» 8/2012, s. 411; D. Daniluk, *Najem okazjonalny w świetle nowelizacji Kodeksu postępowania cywilnego z 31 sierpnia 2011 r.*, «Radca Prawny» 125/2012 – Dodatek Naukowy, s. 16 D; D. Piwowarczyk, *Najem okazjonalny. Czynności notarialne przy zawieraniu umowy najmu okazjonalnego. Analiza aktualnego stanu prawnego*, «Jurysta» 1/2010, s. 37. Zdecydowanie krytyczną ocenę propozycji przyjęcia rozwiązań umożliwiających eksmisję najemcy okazjonalnego „na bruk” prezentował Z. Knypl (*Najem okazjonalny lokalu mieszkalnego i egzekucja obowiązku opróżnienia takiego lokalu według propozycji Ministerstwa Infrastruktury*, «Przegląd Prawa Egzekucyjnego» 1-3/2009, s. 33-45). Także po wejściu w życie ustawy z dnia 17 grudnia 2009 roku o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2010 r. Nr 3, poz. 13) Z. Knypl (*Wykonywanie eksmisji przy najmie okazjonalnym*, «Przegląd Prawa Egzekucyjnego» 5/2010, s. 57) kwestionował możliwość eksmisji najemcy okazjonalnego „na bruk” wskazując, że „przy najmie okazjonalnym, gdy brak innego lokalu, komornik może dokonać eksmisji wyłącznie do tymczasowego pomieszczenia. Ustawodawstwo polskie nie zna bowiem eksmisji ‘na bruk’. Alternatywą jest odmowa wykonania eksmisji”.

stawki podatku ryczałtowego dla przychodów uzyskiwanych z najmu lokali mieszkalnych).

Powyższe zmiany miały stanowić zachętę dla właścicieli lokali mieszkalnych do zgodnego z prawem wynajmowania tych lokali, a co za tym idzie płacenia z tego tytułu podatków. Zgodnie bowiem z rozwiązaniami przyjętymi w przedmiotowej nowelizacji, skutkiem wyjścia wynajmującego z szarej strefy było ograniczenie zakresu ochrony najemcy i wyraźne wzmocnienie – w stosunku do zasad ogólnych wynikających z u.o.p.l. – pozycji wynajmującego (otrzymywał on m.in. możliwość łatwiejszego przeprowadzenia eksmisji najemcy)[8].

Wprowadzony powyższą nowelizacją art. 1046 § 4^1 k.p.c. został następnie uchylony przez ustawę z dnia 31 sierpnia 2011 roku o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z. 2011 r. Nr 224, poz. 1342), która weszła w życie w dniu 16 listopada 2011 roku. Jednocześnie ustawa ta dodała do u.o.p.l. przepisy dotyczące pomieszczeń tymczasowych, w tym art. 25d pkt 2 u.o.p.l., zgodnie z którym prawo do tymczasowego pomieszczenia nie przysługuje dłużnikowi, jeżeli dłużnik został zobowiązany do opróżnienia lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego, której zawarcie zostało zgłoszone zgodnie z art. 19b ust. 1 u.o.p.l. W wyniku wprowadzenia powyższych zmian (oraz dodania przez powyższą ustawę art. 1046 § 5^1 k.p.c.) możliwość eksmisji najemcy okazjonalnego „na bruk" została zastąpiona możliwością usunięcia go do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe[9].

Przepisy u.o.p.l. dotyczące najmu okazjonalnego lokalu zostały ponownie zmienione przez ustawę z dnia 27 września 2013 roku o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz.U.

---

[8] *Uzasadnienie rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych innych ustaw*, druk sejmowy nr 2250 z dnia 20 sierpnia 2009 roku. Dostępny pod adresem: http://orka.sejm.gov.pl/proc6.nsf/opisy/2250.htm (dostęp 8 października 2016 r.).

[9] Zagadnienie to szerzej omawiają P. Sławicki, P. Widerski (*Najem… – cz. II*, s. 411-412).

z. 2013 r. poz. 1304 ze zm.), która weszła w życie w dniu 23 listopada 2013 roku. Zmieniła ona brzmienie art. 19a ust. 1, 19b ust. 1 oraz 19e u.o.p.l. oraz dodała do art. 19a u.o.p.l. ust. 1a.

Zmiany wprowadzone powyższą ustawą rozszerzyły zakres najmu okazjonalnego poprzez umożliwienie wynajmowania lokali mieszkalnych na podstawie umowy najmu okazjonalnego podmiotom innym niż osoby fizyczne nieprowadzące działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali. Możliwość taką zyskały zatem zarówno osoby fizyczne będące przedsiębiorcami, jak również osoby prawne i jednostki organizacyjne, o których mowa w art. 33^1 § 1 k.c. Obowiązek zgłaszania zawarcia umowy najmu okazjonalnego lokalu naczelnikowi urzędu skarbowego został natomiast utrzymany jedynie w stosunku do wynajmujących będących osobami fizycznymi, nieprowadzącymi działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali. Jednocześnie powyższa ustawa wyłączyła z zakresu najmu okazjonalnego najem lokali wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego i lokali, o których mowa w art. 20 ust. 2a u.o.p.l. (lokali wynajmowanych przez gminę od innych właścicieli i podnajmowanych osobom, których gospodarstwa domowe osiągają niski dochód).

Rozszerzenie możliwości stosowania najmu okazjonalnego i objęcie jego formułą również podmiotów gospodarczych ma – w założeniu ustawodawcy – przyczynić się do dalszego rozwoju rynku najmu lokali mieszkalnych i zwiększenia udziału w nim inwestorów instytucjonalnych. W uzasadnieniu projektu powyższej ustawy stwierdzono, że dopuszczenie stosowania najmu okazjonalnego dla przedsiębiorców działających na rynku mieszkań na wynajem będzie miało pozytywny wpływ na rozwój tych podmiotów, a także przyczyni się do ograniczenia występującego na tym rynku ryzyka związanego ze skomplikowanymi procedurami eksmisji osób zalegających z czynszem. Wskazano także, że wzrost podaży mieszkań na wynajem może w długim okresie przełożyć się na spadek stawek czynszowych na tym rynku[10].

[10] *Uzasadnienie rządowego projektu ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez ludzi młodych*, druk sejmowy nr 1421 z dnia 27 maja 2013 roku. Dostępny pod adresem: http://www.sejm.gov.pl/Sejm7.nsf/druk.xsp?nr=1421 (dostęp 8 października 2016 r.).

3. Przedmiot, strony, forma i czas trwania umowy najmu okazjonalnego lokalu

Zgodnie z art. 19a ust. 1 u.o.p.l., umową najmu okazjonalnego lokalu jest umowa najmu lokalu służącego do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, zawarta na czas oznaczony, nie dłuższy niż 10 lat[11].

Z powyższego wynika, że przedmiotem najmu okazjonalnego może być jedynie lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Umowa najmu okazjonalnego nie ma zatem zastosowania do lokalu będącego pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki. Wyłączony z regulacji dotyczącej najmu okazjonalnego lokalu jest również najem pomieszczeń przeznaczonych do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujących się w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub w innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych (zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 4 u.o.p.l., pomieszczenia te nie są lokalami w rozumieniu ustawy)[12].

Jednocześnie, zgodnie z art. 19a ust. 1a u.o.p.l., regulacja dotycząca najmu okazjonalnego lokalu nie ma zastosowania do lokali wchodzących

---

[11] Szczegółową analizę ustawowej definicji najmu okazjonalnego lokalu prezentuje E. Farion, *Najem okazjonalny lokalu w świetle przepisów prawa polskiego*, «Rejent» 12/2010, s. 25-31.

[12] J. Panowicz-Lipska, *op. cit.*, s. 172-173; A. Kaźmierczyk, *op. cit.*, s. 506; K. Zdun-Załęska, *Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz*, Warszawa 2014, s. 138; S. Minkina, *Najem okazjonalny lokalu w świetle ustawy z 17 grudnia 2009 r.*, «Radca Prawny» 117/2011 – Dodatek Naukowy, s. 22 D. J. Chaciński (*op. cit.*, s. 47) wskazuje, że lokalem w rozumieniu u.o.p.l. „jest każdy lokal służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. Brak jest w ustawie określenia jakichkolwiek kryteriów powierzchniowych. Nie ma również wymogu, aby lokal był lokalem samodzielnym. Oznacza to, że lokal będzie lokalem mieszkalnym także wtedy, gdy używanie go wymaga korzystania z tzw. pomieszczeń wspólnych i urządzeń znajdujących się w innym lokalu. O kwalifikacji danego lokalu jako mieszkaniowego decyduje w aktualnym stanie prawnym jedynie fakt, że korzystanie z niego zaspokaja potrzeby mieszkaniowe lokatora". Natomiast A. Kaźmierczyk (*op. cit.*, s. 506) zauważa, że „z zakresu najmu okazjonalnego wyłączone zatem zostaną lokale udostępnione dla zaspokojenia potrzeby mieszkaniowej związanej z czasowym, krótkotrwałym pobytem".

w skład publicznego zasobu mieszkaniowego i lokali, o których mowa w art. 20 ust. 2a u.o.p.l. Z zakresu najmu okazjonalnego wyłączone są zatem lokale wynajmowane przez gminę od innych właścicieli, a następnie podnajmowane osobom, których gospodarstwa domowe osiągają niski dochód.

De lege lata wynajmującym w umowie najmu okazjonalnego lokalu może być każdy podmiot, a zatem zarówno osoba fizyczna (niezależnie od tego, czy prowadzi ona działalność gospodarczą w zakresie wynajmowania lokali, czy też jej nie prowadzi), jak również osoba prawna i jednostka organizacyjna, o której mowa w art. 33^1 § 1 k.c. (jak wskazano powyżej, do dnia 22 listopada 2013 roku wynajmującym mógł być jedynie właściciel będący osobą fizyczną, nieprowadzący działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali)[13].

Należy w tym miejscu wskazać, że choć przepisy dotyczące najmu okazjonalnego lokalu posługują się pojęciem „właściciela" lokalu, to nie chodzi tu o „właściciela" w rozumieniu art. 140 k.c. Zgodnie bowiem z art. 2 ust. 1 pkt 2 u.o.p.l., przez właściciela w rozumieniu ustawy rozumie się wynajmującego lub inną osobę, z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu. Za „właściciela" lokalu trzeba zatem uznać osobę, która na postawie umowy najmu okazjonalnego lokalu oddaje najemcy do używania lokal w zamian za zapłatę umówionego czynszu (art. 659 § 1 k.c.). Trzeba jednocześnie zauważyć, że zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego, wynajmującym lokal wcale nie musi być jego właściciel (podmiot prawa własności). Może nim być także osoba, której przysługuje inne – skuteczne względem właściciela – prawo, umożliwiające oddanie lokalu do używania innemu podmiotowi, a nawet osoba, której nie przysługuje żadne prawo do wynajmowanego osobie trzeciej lokalu (wystarczy bowiem, by wynajmujący zapewnił najemcy możliwość używania lokalu przez czas trwania najmu)[14].

---

[13] R. Dziczek, *Ochrona*…, s. 157; A. Doliwa, *Najem lokali. Komentarz*, Warszawa 2014, s. 338.

[14] K. Zdun-Załęska, *op. cit.*, s. 22-23; A. Kaźmierczyk, *op. cit.*, s. 503; J. Panowicz-Lipska, *op. cit.*, s. 172; M. Walasik, *Poddanie się egzekucji przez najemcę okazjonalnego*, «Rejent» 3/2011, s. 104; E. Farion; *op. cit.*, 29. M. Walasik (*op. cit.*, s. 105) trafnie jednak zauważa, że wynajmującym może być osoba, która nie dysponuje tytułem prawnym do

Pomimo że przepisy u.o.p.l. nie określają wprost, kto w umowie najmu okazjonalnego lokalu może być najemcą, należy stwierdzić, że może to być tylko osoba fizyczna. Jedynie osoby fizyczne mają bowiem „potrzeby

lokalu, „aczkolwiek wątpliwe jest, aby osoba taka mogła korzystać z aktu notarialnego, w którym najemca okazjonalny poddał się egzekucji. W art. 19d ust. 4 pkt 2 u.o.p.l. nadanie klauzuli wykonalności na taki akt zostało bowiem uzależnione od przedłożenia dokumentu, który będzie potwierdzał przysługujący właścicielowi (wynajmującemu) tytuł prawny do lokalu". W wyroku z dnia 19 stycznia 2006 roku (IV CK 336/05, niepublikowany) Sąd Najwyższy stwierdził, że „w myśl wprowadzonej w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów definicji właściciela (art. 2 ust. 1 pkt 2) pojęcie to obejmuje wynajmującego lub inną osobę, z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu. Właścicielem w rozumieniu powołanego przepisu jest także – jak trafnie wskazuje się w literaturze przedmiotu – najemca podnajmujący lub użyczający lokal, członek spółdzielni mieszkaniowej dysponujący spółdzielczym prawem do lokalu mieszkalnego, jeżeli pozostaje z inną osobą (lokatorem) w stosunku prawnym stwarzającym jej tytuł prawny do używania lokalu, a nawet osoba, której do wynajętego przez nią lokalu nie przysługuje żaden tytuł prawny. Stosunek najmu powstanie bowiem także wtedy, gdy wynajmującemu nie będzie przysługiwało żadne prawo do lokalu oddanego najemcy". Odmienne stanowisko w tej kwestii prezentuje R. Sztyk (*Przywrócenie okazjonalnej umowy najmu lokalu*, «Rejent» 5/2010, s. 70), który stwierdza, że „wynajmującym może być tylko osoba (…), która jest właścicielem mieszkania lub domu oraz posiadająca własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu". S. Minkina (*op. cit*., s. 23 D) stwierdza, że „pojęcie 'właściciel' w cytowanej ustawie odnosi się do podmiotu występującego w stosunku prawnym umożliwiającym najemcy używanie mieszkania. A zatem wynająć lokal na podstawie umowy najmu okazjonalnego może zarówno sam właściciel, jak i osoba posiadająca tytuł prawny do używania go – inny niż własność. (…) Wydaje się słuszne przedłożenie przez wynajmującego, który zawiera umowę najmu okazjonalnego, stosownego dokumentu potwierdzającego jego tytuł prawny do dysponowani lokalem. Brak tytułu prawnego do lokalu oddanego w najem okazjonalny może skutkować podważeniem ważności samej umowy najmu, jak również zagrożeniem dla najemcy, który w każdej chwili może zostać pozbawiony prawa do zamieszkiwania, jak również prawa do zameldowania się w lokalu. W świetle powyższego wydaje się, że tylko lokal mieszkalny – jako odrębny przedmiot własności, lokal mieszkalny położony w budynku, będącym częścią składową nieruchomości, stanowiącej własność wynajmującego, a także spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego – gwarantują prawidłowe zawarcie umowy najmu okazjonalnego i zabezpieczają przy spełnieniu pozostałych przesłanek określonych w cytowanej ustawie zarówno prawa wynajmującego, jak i najemcy".

mieszkaniowe", które mogą zostać zaspokojone poprzez zawarcie takiej umowy[15].

Umowa najmu okazjonalnego lokalu może zostać zawarta jedynie na czas określony, nie dłuższy jednak niż 10 lat. Przyjęcie takiego rozwiązania z jednej strony pozwala stronom na określenie czasu trwania najmu okazjonalnego i zapewnienie jego trwałości przez ten czas, z drugiej strony zapobiega nadmiernemu skrępowaniu stron jego długością i trwałość tą ogranicza maksymalnie do lat dziesięciu. Powyższa regulacja wiąże się także z treścią art. 661 § 1 k.c., zgodnie z którym najem zawarty na czas dłuższy niż lat dziesięć poczytuje się po upływie tego terminu za zawarty na czas nieoznaczony, co pozwala każdej ze stron rozwiązać umowę poprzez jej wypowiedzenie[16].

Warto w tym miejscu odnieść się do treści art. 674 k.c., zgodnie z którym, jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu najemca używa nadal rzeczy za zgodą wynajmującego, poczytuje się w razie wątpliwości, że najem został przedłużony na czas nieoznaczony. Należy zauważyć, że przekształcenie (w drodze przedmiotowego „milczącego" czy też „dorozumianego" przedłużenia) umowy najmu okazjonalnego lokalu w umowę zawartą na czas nieoznaczony powodować będzie jednocześnie przekształcenie najmu okazjonalnego lokalu w „zwykły" najem lokalu (do którego stosować się będzie przepisy u.o.p.l.). Regulacja dotycząca najmu okazjonalnego nie może bowiem znaleźć zastosowania w stosunku do umowy najmu lokalu zawartej na czas nieoznaczony[17]. Nakłada to na wynajmującego powinność dołożenia

---

[15] J. Panowicz-Lipska, *op. cit.*, s. 172; K. Zdun-Załęska, *op. cit.*, s. 19; A. Kaźmierczyk, *op. cit.*, s. 504-505; S. Minkina, *op. cit.*, s. 22 D.

[16] A. Doliwa, *Najem…*, s. 338; Idem, *Prawo mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2012, s. 252; A. Kaźmierczyk, *op. cit.*, s. 507; M. Górski, [w:] *Najem na rynku nieruchomości*, red. I. Foryś, Warszawa 2016, s. 55; H. Ciepła, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. III cz. 2: Zobowiązania*, red. J. Gudowski, Warszawa 2013, s. 395. E. Farion (*op. cit.*, s. 30) zauważa, że „omawiany stosunek prawny najmu obecnie charakteryzuje się trwałością (ciągłością), gdyż w przeciwieństwie do poprzedniej regulacji (oddanie lokalu do używania tylko na czas przejściowego niekorzystania z niego przez właściciela) właściciel i lokator pozostają w nim w zasadzie do upływu umownie określonego czasu".

[17] K. Zdun-Załęska, *op. cit.*, s. 138.

niezbędnych starań, mających na celu niedopuszczenie do przekształcenia (na podstawie art. 674 k.c.) umowy najmu okazjonalnego lokalu zawartej na czas oznaczony w umowę najmu lokalu zawartą na czas nieoznaczony[18].

Zgodnie z art. 19a ust. 6 u.o.p.l., umowa najmu okazjonalnego lokalu oraz zmiany tej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. Powyższy przepis stanowi *lex specialis* i wyłącza stosowanie do umowy najmu okazjonalnego lokalu art. 660 k.c., zgodnie z którym umowa najmu nieruchomości lub pomieszczenia na czas dłuższy niż rok powinna być zawarta na piśmie, a w razie niezachowania tej formy poczytuje się umowę za zawartą na czas nieoznaczony (forma pisemna zastrzeżona jest tu jedynie *ad eventum* i to jedynie w odniesieniu do umów zawartych na czas dłuższy niż rok)[19].

Art. 19a ust. 6 u.o.p.l. zastrzega *ad solemnitatem* formę pisemną dla zawarcia i zmiany umowy najmu okazjonalnego lokalu. Przepis ten nie wskazuje jednak formy właściwej dla uzupełnienia i rozwiązania

---

[18] K. Zdun-Załęska (*op. cit.*, s. 138) zauważa, że umowa najmu okazjonalnego „ulega przekształceniu w umowę zawartą na czas nieoznaczony, chyba że z okoliczności sprawy w sposób niebudzący wątpliwości wynika, że do takiego przekształcenia nie doszło (…). Do przekształcenia tego nie dojdzie, gdy wynajmujący bez zbędnej zwłoki podejmie czynności zmierzające do przymusowego opróżnienia lokalu zajmowanego przez najemcę po ustaniu stosunku najmu, manifestując w ten sposób brak przyzwolenia na kontynuację najmu (*a contrario* z art. 60 k.c.)". H. Ciepła (*op. cit.*, s. 418) stwierdza, że „do przedłużenia umowy nie wystarczy samo używanie rzeczy przez najemcę, lecz niezbędne jest, aby używanie to odbywało się za wyraźną lub chociażby dorozumianą zgodą wynajmującego. Strony jednak, dążąc do zapobieżenia domniemaniu przedłużenia najmu, mogą umówić się, że ich oświadczenia woli w tym przedmiocie muszą być dokonane na piśmie. Taka klauzula umowna wiąże strony i niezachowanie jej pociąga za sobą nieważność czynności". W wyroku z dnia 15 maja 1980 roku (II CR 110/80, «OSNCP» 11/1980, poz. 222) Sąd Najwyższy stwierdził, że „jeżeli strony w zamiarze zapobieżenia dorozumianemu kontynuowaniu dzierżawy (art. 694 KC w związku z art. 674 KC) zastrzegły w umowie, że ich oświadczenie woli co do przedłużenia powinno być dokonane pod rygorem nieważności na piśmie (art. 76 zd. pierwsze KC), to niezachowanie tej formy wyłącza możność powoływania się przez dzierżawcę na wyrażenie przez wydzierżawiającego w jakikolwiek inny sposób (art. 60 KC) woli przedłużenia tej dzierżawy".

[19] P. Sławicki, P. Widerski, *Najem… – cz. I*, s. 353.

tej umowy za zgodą obu stron, a także dokonania jej wypowiedzenia. Wydaje się, że uzupełnienie umowy najmu okazjonalnego lokalu można potraktować na równi z jej zmianą i uznać, że wymaga ono dla swej ważności zachowania formy pisemnej (art. 77 § 1 k.c.). Natomiast w kwestii rozwiązania tej umowy i jej wypowiedzenia należy odwołać się do treści art. 77 § 2 k.c., zgodnie z którym, jeżeli umowa została zawarta w formie pisemnej, jej rozwiązanie za zgodą obu stron, jak również odstąpienie od niej albo jej wypowiedzenie wymaga zachowania formy dokumentowej, chyba że ustawa lub umowa zastrzega inną formę. Trzeba w tym miejscu wskazać, że zgodnie z art. 19e u.o.p.l. do najmu okazjonalnego lokalu nie stosuje się art. 11 ust. 1 u.o.p.l., zgodnie z którym wypowiedzenie stosunku prawnego powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie.

Wypada także zauważyć, że możliwe jest zawarcie umowy najmu okazjonalnego lokalu w formie innej (wyższej) niż przewidziana w art. 19a ust. 6 u.o.p.l zwykła forma pisemna. W grę wchodzić może w szczególności forma pisemna z urzędowo poświadczonym podpisem oraz forma aktu notarialnego. Zawarcie umowy najmu okazjonalnego lokalu w formie wyższej niż zwykła forma pisemna może wynikać z woli umieszczenia w treści postanowień tej umowy określonych oświadczeń stron, które muszą zostać złożone w stosownej formie – np. oświadczenia, o którym mowa w art. 19a ust. 2 pkt 1 u.o.p.l. Jeżeli umowa najmu okazjonalnego lokalu została zawarta w formie wyższej niż zwykła forma pisemna, w przypadku jej zmiany, uzupełnienia, rozwiązania za zgodą obu stron lub jej wypowiedzenia przez jedną ze stron zastosowanie znajdą przepisy art. 77 § 1 i 3 k.c. Zgodnie z art. 77 ust. 1 k.c., uzupełnienie lub zmiana umowy wymaga zachowania takiej formy, jaką ustawa lub strony przewidziały w celu jej zawarcia. Natomiast zgodnie z art. 77 ust. 3 k.c., jeżeli umowa została zawarta w innej formie szczególnej, jej rozwiązanie za zgodą obu stron wymaga zachowania takiej formy, jaką ustawa lub strony przewidziały w celu jej zawarcia; natomiast odstąpienie od umowy albo jej wypowiedzenie powinno być stwierdzone pismem. Zawarcie umowy najmu okazjonalnego lokalu w określonej formie szczególnej (np. w formie aktu notarialnego) nakłada zatem

na strony obowiązek dochowania tej formy także przy ewentualnym uzupełnianiu, zmianie lub rozwiązywaniu tej umowy.

4. Załączniki do umowy najmu okazjonalnego lokalu

Zgodnie z art. 19a ust. 2 u.o.p.l., do umowy najmu okazjonalnego lokalu załącza się w szczególności następujące trzy oświadczenia: 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, o którym mowa w art. 19d ust. 2 u.o.p.l. (art. 19a ust. 2 pkt 1 u.o.p.l.)[20]; oświadczenie najemcy wskazujące inny lokal, w którym najemca będzie mógł zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu (art. 19a ust. 2 pkt 2 u.o.p.l.)[21]; oświadczenie właściciela

---

[20] E. Bończak-Kucharczyk (*Ochrona praw lokatorów i najem lokali mieszkalnych. Komentarz*, Warszawa 2013, s. 324) zauważa, iż „mimo że przepis wprost o tym nie mówi, należy rozumieć, że chodzi o oświadczenie, o którym mowa w art. 777 k.p.c. (…). Można jednak zauważyć pewne różnice w treści przepisów art. 777 k.p.c. i art. 19a ust. 2 pkt 1 u.o.p.l. (…). Tym bardziej więc potrzebne będzie do wykonania przepisu art. 19a ust. 2 pkt 1 u.o.p.l. posiłkowanie się przepisami art. 777 k.p.c.". Szczegółowe rozważania dotyczące charakteru, treści i formy oświadczenia najemcy okazjonalnego o poddaniu się egzekucji prezentuje M. Walasik (*op. cit*., s. 98-116).

[21] S. Minkina (*op. cit*., s. 23 D) zauważa, że „ustawodawca daje najemcy całkowitą swobodę w wyborze lokalu, w którym będzie mógł zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji – powyższe zabezpiecza wynajmującego, gdyż gwarantuje opróżnienie lokalu po ustaniu umowy najmu okazjonalnego. Ustawodawca nie wymienia żadnych warunków, jakie powinien spełniać ten lokal, z wyjątkiem tego, że będzie służył do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych – w przeciwieństwie do ściśle określonych wymagań dla lokalu socjalnego czy pomieszczenia tymczasowego (…). Bez znaczenia jest zatem położenie lokalu, jego powierzchnia, wyposażenie i warunki techniczne.Reasumując, ustawodawca – dając całkowitą dowolność w warunkach mieszkaniowych lokalu, w którym najemca zamieszka po ustaniu stosunku najmu okazjonalnego (…) – pozbawił najemcę ochrony przewidzianej ustawą z 21 czerwca 2001 r.". M. Nazar (*op. cit*., s. 416) zauważa, że „najemca powinien wskazać lokal, w którym, w przypadku wykonania egzekucji, będzie mógł zamieszkać wraz z osobami mieszkającymi z nim w chwili wykonania egzekucji".

lokalu lub osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu[22], o którym mowa w art. 19a ust. 2 pkt 2 u.o.p.l. lub art. 19a ust. 3 u.o.p.l., o wyrażeniu zgody na zamieszkanie najemcy i osób z nim zamieszkujących w lokalu wskazanym w oświadczeniu (art. 19a ust. 2 pkt 3 u.o.p.l.)[23]. Na żądanie wy-

[22] M. NAZAR (*op. cit.*, s. 412) słusznie zauważa, że użyte tu określenie „oświadczenie właściciela lokalu lub osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu" jest niepoprawne. Autor ten wskazuje, że z uwagi na ustawową definicję właściciela (art. 2 ust. 1 pkt 2 u.o.p.l.), należało w art. 19a ust. 2 pkt 3 u.o.p.l. użyć określenia „oświadczenie osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu, o którym mowa w pkt 2 lub w ust. 3" albo „właściciela lokalu, o którym mowa w pkt 2 lub ust. 3". Na kwestię tę zwraca uwagę także J. PANOWICZ-LIPSKA (*op. cit.*, s. 173).

[23] M. NAZAR (*op. cit.*, s. 414-415) zauważa, że „ustawa nie wiąże z wyrażeniem zgody na przyjęcie eksmitowanego najemcy skutku w postaci powstania prawa podmiotowego (choćby w postaci ekspektatywy) do zamieszkania we wskazanym lokalu, którego zgoda dotyczy. Zgoda, o której mowa, może więc wskazywać na czysto grzecznościowe przyrzeczenie prekaryjnego tylko udostępnienia lokalu, w którym eksmitowany najemca ma w przyszłości zamieszkać. Dla spełnienia warunku zawiązania najmu okazjonalnego nie jest zatem konieczne przedstawienie przez najemcę 'okazjonalnego' umowy zawartej z osobą trzecią, która kreowałaby warunkowe lub terminowe, ale zaskarżalne i egzekwowalne prawo najemcy do używania w przyszłości określonego w umowie lokalu". S. MINKINA (*op. cit.*, s. 23 D-24 D) stwierdza, że „ustawodawca nie precyzuje, jaki tytuł prawny do lokalu – oprócz prawa własności – powinna posiadać osoba trzecia, dając jednocześnie najemcy swobodę w wyborze charakteru prawnego lokalu, w którym za zgodą tej osoby trzeciej ma zamieszkać, bez względu na charakter prawny tego lokalu (…). Wydaje się zasadne, aby dla skuteczności składanego oświadczenia o wyrażeniu zgody na powyższe – osoba trzecia legitymowała się tytułem prawnym do lokalu, a powyższe potwierdzone zostało stosownym dokumentem, np. odpisem z księgi wieczystej, umową najmu, przydziałem lub umową spółdzielczego prawa do lokalu. Z drugiej jednak strony, z praktycznego punktu widzenia jedynie własność oraz spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego gwarantują najemcy, będącego stroną umowy najmu okazjonalnego i osobom z nim zamieszkujących (…) bezpieczeństwo swobodnego zamieszkania w lokalu należącym do osoby trzeciej". D. PIWOWARCZYK (*op. cit.*, s. 35) zauważa z kolei, że z konieczności złożenia przez właściciela lokalu lub osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu przedmiotowego oświadczenia wynika, „że mamy do czynienia z dwoma umownymi stosunkami prawnymi: pomiędzy wynajmującym i najemcą oraz między najemcą i właścicielem składającym oświadczenie. Pierwsza umowa (nawet nieformalna) musi leżeć u podstaw uzyskania takiego oświadczenia właściciela lokalu 'zastępczego' przez najemcę, który przedstawia to oświadczenie wynajmującemu. Jest to umowa użyczenia lub najmu lokalu (…), zawarta na wypadek rozwiązania umowy najmu. Jeżeli umowa ta

najmującego to ostatnie oświadczenie załącza się z podpisem notarialnie poświadczonym[24].

Kwestią wywołują wątpliwości jest charakter prawny oświadczeń, o których mowa w art. 19a ust. 2 u.o.p.l. Brzmienie powyższego przepisu wskazuje, że oświadczenia te są jedynie załącznikami do umowy najmu okazjonalnego lokalu. Zgodnie jednak z dominującym w doktrynie stanowiskiem, oświadczenia te należy uznać za elementy przedmiotowo istotne (*essentialia negotii*) tej umowy, decydujące o jej bycie i prawnych konsekwencjach jej zawarcia. Do skutecznego zawarcia umowy najmu okazjonalnego lokalu konieczne jest zatem załączenie do niej powyższych trzech oświadczeń[25].

---

zostanie rozwiązana ('utrata możliwości zamieszkiwania w lokalu'), wówczas najemca jest zobowiązany (względem wynajmującego) zawrzeć kolejną, podobną umowę pod rygorem możliwości wypowiedzenia umowy najmu". A. Kaźmierczyk (*op. cit*., s. 509) wskazuje natomiast, że „jeżeli osoba, która udzieliła zgody zmieni zdanie, to trudno zgodę tę traktować jako źródło roszczenia, którego można dochodzić w sądzie".

[24] A. Kaźmierczyk (*op. cit*., s. 509) trafnie wskazuje, że wymóg ten „zabezpieczyć ma właścicieli lokali wynajmowanych przed podawaniem przez najemców fikcyjnych adresów".

[25] D. Daniluk, *op. cit*., s. 16 D. E. Bończak-Kucharczyk (*op. cit*., s. 323) zauważa, że „bez tych załączników umowa najmu nie jest umową o najem okazjonalny, nawet jeśli spełnia wszystkie inne warunki wymienione w przepisach ustawy o ochronie praw lokatorów a dotyczące takiej umowy". K. Zdun-Załęska (*op. cit*., s. 141) stwierdza, że „z konstrukcji instytucji najmu okazjonalnego wynika, że załączniki opisane w art. 19a ust. 2 stanowią elementy przedmiotowe istotne (*essentialia negotii*) umowy najmu okazjonalnego, a w konsekwencji ich byt prawny jest uzależniony od bytu prawnego samej umowy. Stwierdzenie nieważności umowy pociąga więc za sobą nieważność załączników do tej umowy". J. Panowicz-Lipska (*op. cit*., s. 173) wskazuje, że „bez tych oświadczeń, chociaż byłyby spełnione wymagania art. 19a ust. 1 OchrLokU i zachowana forma pisemna umowy, nie dochodzi do zawarcia umowy najmu okazjonalnego lokalu". D. Piwowarczyk (*op. cit*., s. 34) także zalicza przedmiotowe oświadczenia do *essentialia negotii* umowy najmu okazjonalnego oraz zauważa, że „oświadczenia z art. 19a ust. 2 stanowią załączniki do umowy stanowiąc tym samym immanentną całość". M. Nazar (*op. cit*., s. 411) zauważa, że „sformułowanie przepisu 'do umowy najmu okazjonalnego załącza się w szczególności' wskazuje na obligatoryjność takiego działania". Odmienne stanowisko w tej kwestii prezentuje R. Dziczek (*Ochrona*…, s. 160-161), który wskazuje na „możliwość" dołączenia do umowy najmu okazjonalnego lokalu oświadczeń, o których mowa w art. 19a ust. 2 u.o.p.l. oraz zauważa, że „nie wydaje

Jak wskazano już powyżej, oświadczenia najemcy, o których mowa w art. 19a ust. 2 u.o.p.l., mogą zostać załączone do umowy najmu okazjonalnego lokalu, jak również mogą one znaleźć się w samej treści tej umowy i stać się częścią jej postanowień[26]. Wymaga to oczywiście dochowania przy zawieraniu umowy najmu okazjonalnego lokalu stosownej formy – zastrzeżonej dla tych oświadczeń *ad solemnitatem*[27].

---

się jednak konieczne, aby uznać to za warunek (obligatoryjny) dla bytu takich umów". Także J. Chaciński (*op. cit*., s. 159) stwierdza, że „złożenie przez najemcę oświadczenia o poddaniu się egzekucji w formie aktu notarialnego nie należy do elementów przedmiotowo istotnych najmu okazjonalnego i nie musi się zbiegać w czasie z zawarciem umowy". Autor ten wskazuje także (*op. cit*., s. 153), że „jakkolwiek powyższe oświadczenia nie stanowią elementów przedmiotowo istotnych umowy najmu (te bowiem wskazane są w art. 19a ust. 1 OchrLokU), to jednak w przypadku ich niezłożenia uzyskanie tytułu egzekucyjnego stwierdzającego obowiązek opróżnienia lokalu mieszkalnego odbywać się będzie na ogólnych zasadach". M. Walasik (*op. cit*., s. 98-99) stwierdza, że „trzeba wykluczyć, aby (…) oświadczenie najemcy o poddaniu się egzekucji mogło być zaliczane do elementów przedmiotowo istotnych najmu okazjonalnego lokalu (*essentialia negotii*). (…) poddanie się egzekucji w akcie notarialnym należy traktować jako odrębną od umowy najmu czynność, która posiada swój osobny status prawny". Autor ten dodaje (*op. cit*., s. 101), że umowa najmu okazjonalnego lokalu „wywołuje swe skutki prawne bez względu na to, czy dołączono do niej oświadczenie najemcy o poddaniu się egzekucji (…)". P. Sławicki, P. Widerski (*Najem… – cz. I*, s. 355), rozważając konsekwencje niezłożenia przez najemcę oświadczenia, o którym mowa w art. 19a ust. 2 pkt 1 u.o.p.l., wskazują z kolei, że „umowa najmu okazjonalnego zawarta w formie pisemnej jest ważna i wywołuje wszelkie przewidziane prawem skutki materialnoprocesowe. (…) pozbawiona jest jedynie w pewnym istotnym aspekcie procesowej skuteczności. (…) Umowa najmu okazjonalnego powoduje stosunek obligacyjny pomiędzy stronami, z którego wynikają dla każdej ze stron prawa podmiotowe w postaci wierzytelności. (…) Prawa te mogą być realizowane za pomocą konkretnych roszczeń skierowanych do drugiej strony stosunku obligacyjnego. Tym samym wynajmującemu w przypadku, gdy najemca nie złożył oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji, będzie przysługiwało roszczenie o złożenie takiego oświadczenia. (…) w przypadku braku dobrowolnego opróżnienia lokalu, wynajmujący nie będzie musiał występować z powództwem o opróżnienie lokalu, a z powództwem o stwierdzenie przez sąd obowiązku najemcy złożenia oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji (art. 64 KC w zw. z art. 1047 KPC)".

[26] Na taką możliwość wskazuje także R. Sztyk (*op. cit*., s. 73).

[27] M. Walasik (*op. cit*., s. 115) zauważa, że „strony mogą oczywiście zdecydować się na zawarcie umowy najmu w formie aktu notarialnego. Wtedy w treści tego aktu

Warto w tym miejscu także zauważyć, że oświadczenie, o którym mowa w art. 19a ust. 2 pkt 3 u.o.p.l., może w określonych sytuacjach być oświadczeniem złożonym przez samego najemcę. Będzie tak w przypadku, gdy najemca będzie jednocześnie „właścicielem lokalu lub osobą posiadającą tytuł prawny do lokalu", w którym będzie mógł on zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia wynajmowanego lokalu[28]. W takiej sytuacji stosowne oświadczenie najemcy także może znaleźć się w treści samej umowy najmu okazjonalnego lokalu.

Do umowy najmu okazjonalnego lokalu – zgodnie z wolą jej stron – mogą zostać załączone także inne dokumenty i oświadczenia (mogą to być na przykład dokumenty potwierdzające prawo osoby składającej oświadczenie, o którym mowa w art. 19a ust. 2 pkt 3 u.o.p.l., do lokalu, w którym najemca i osoby z nim zamieszkujące będą mogły zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu będącego przedmiotem najmu okazjonalnego)[29].

Zgodnie z art. 19a ust. 7 u.o.p.l., wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy sporządzeniu oświadczenia, o którym mowa w art. 19a ust. 2 pkt 1 u.o.p.l., wynosi nie więcej niż ⅒ minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (tj. Dz.U. z 2015 r. poz. 2008 ze zm.). Zgodnie z § 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 11 września 2015 roku w sprawie wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę w 2016 roku (Dz.U. z. 2015 r. poz. 1385), minimalne wynagrodzenie za pracę w 2016 roku wynosi

---

znajdą się zarówno postanowienia samej umowy najmu, jak i oświadczenie najemcy o poddaniu się egzekucji".

[28] Takie stanowisko prezentuje również D. Daniluk (*op. cit.*, s. 16 D). Na kwestię tę zwraca także uwagę J. Panowicz-Lipska (*op. cit.*, s. 177) która zauważa, że „stosownie do art. 19a ust. 2 pkt 2 OchrLokU najemca okazjonalny mógłby wskazać lokal, do którego tytuł prawny przysługuje jemu albo innej osobie (*lege non distinquente*)". Również M. Nazar (*op. cit.*, s. 415) wskazuje, że „w rachubę wchodzi także wskazanie lokalu, do którego najemcy przysługuje własny tytuł prawny, na przykład – do lokalu znajdującego się w innej miejscowości niż ta, w której zmuszony jest zawrzeć umowę najmu okazjonalnego".

[29] M. Nazar, *op. cit.*, s. 415; S. Minkina, *op. cit.*, s. 24 D.

1850 złotych. Natomiast zgodnie z § 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 września 2016 roku w sprawie wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę w 2017 roku (Dz.U. z 2016 r. poz. 1456), minimalne wynagrodzenie za pracę w 2017 roku wynosi 2000 złotych. W związku z tym, wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy sporządzeniu przedmiotowego oświadczenia wynosi w 2016 roku nie więcej niż 185 złotych, a w 2017 roku wynosić będzie nie więcej niż 200 złotych [30].

Powyższe wynagrodzenie nie obejmuje natomiast wynagrodzenia za ewentualne sporządzenie przez notariusza umowy najmu okazjonalnego lokalu w formie aktu notarialnego (zawierającego w swej treści oświadczenie, o którym mowa w art. 19a ust. 2 pkt 1 u.o.p.l.), jak również wynagrodzenia za poświadczenie przez notariusza podpisu w oświadczeniu, o którym mowa w art. 19a ust. 2 pkt 3 u.o.p.l.[31]

Zgodnie z art. 19a ust. 3 u.o.p.l., w razie utraty możliwości zamieszkania[32] w lokalu, o którym mowa w art. 19a ust. 2 pkt 2 u.o.p.l. (lokalu wskazanym w oświadczeniu najemcy, w którym to lokalu najemca miał móc zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia

---

[30] M. Walasik (*op. cit.*, s. 115) wskazuje, że „przy sporządzaniu tego oświadczenia notariusz dokonuje przynajmniej dwóch czynności notarialnych, to jest spisuje akt notarialny i wydaje jego wypisy (art. 79 pkt 1 i 7 pr. o not.). Przepis art. 19a ust. 7 u.o.p.l. zachowuje sens tylko wtedy, jeżeli się uzna, że ustalono w nim maksymalną stawkę wynagrodzenia notariusza za dokonanie obu tych czynności". Tożsame stanowisko prezentuje R. Sztyk (*op. cit.*, s. 79).

[31] K. Zdun-Załęska, *op. cit.*, s. 139. Zgodnie z § 13 pkt 1 lit. b) Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tj. Dz.U. z 2013 r. poz. 237 ze zm.), za poświadczenie własnoręczności podpisu na takim dokumencie maksymalna stawka taksy notarialnej wynosi 20 złotych plus podatek od towarów i usług (23%).

[32] J. Chaciński (*op. cit.*, s. 153), odnosząc się do użytego tu pojęcia „utraty możliwości zamieszkania", stwierdza, że „jest to określenie bardzo nieprecyzyjne. Odnosi się ono w istocie do pewnego stanu faktycznego w postaci możliwości zamieszkiwania, który ma zaistnieć po wykonaniu egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu. W konsekwencji jest prawnie obojętne, z jakich przyczyn ta utrata możliwości zamieszkiwania zaistniała".

lokalu)[33], 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, oraz przedstawić oświadczenie, o którym mowa w art. 19a ust. 2 pkt 3 u.o.p.l. (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), pod rygorem wypowiedzenia umowy, o którym mowa w art. 19d ust. 5 u.o.p.l. Zgodnie z tym przepisem, w przypadku niedopełnienia przez najemcę obowiązku, o którym mowa w art. 19a ust. 3 u.o.p.l., właściciel lokalu może wypowiedzieć na piśmie umowę najmu okazjonalnego lokalu, z zachowaniem co najmniej siedmiodniowego okresu wypowiedzenia. Zagadnienie to zostanie szerzej omówione w ostatnim artykule.

5. Czynsz

W umowie najmu okazjonalnego lokalu muszą znaleźć się także postanowienia dotyczące wysokości czynszu oraz ewentualnych innych opłat, do pobierania których uprawniony będzie wynajmujący. Zgodnie bowiem z art. 19c ust. 1 u.o.p.l., z tytułu najmu okazjonalnego lokalu, oprócz czynszu, właściciel pobiera jedynie opłaty niezależne od właściciela, chyba że umowa stanowi inaczej. Oznacza to, że wynajmujący jest uprawniony do pobierania od najemcy innych od powyższych opłat jedynie w przypadku, gdy zostało to wyraźnie przewidziane w treści umowy[34]. Pojęcie opłat niezależnych od właściciela wyjaśnia natomiast art. 2 ust. 1 pkt 8 u.o.p.l. Zgodnie z tym przepisem, opłatami niezależnymi od właściciela w rozumieniu ustawy są opłaty za dostawy do

---

[33] E. Bończak-Kucharczyk (*op. cit.*, s. 324) trafnie wskazuje, że „mimo nazwy 'okazjonalny' omawiany najem, choć z zasady zawierany na czas oznaczony, może zostać zawarty na dość długi czas (do 10 lat), więc oświadczenie najemcy składane w chwili zawierania umowy może w okresie trwania umowy stać się nieaktualne (…)".

[34] K. Zdun-Załęska, *op. cit.*, s. 144; E. Bończak-Kucharczyk, *op. cit.*, s. 334; P. Sławicki, P. Widerski, *Najem… – cz. II*, s. 409; J. Chaciński, *op. cit.*, s. 157; M. Wagemann, *Najem okazjonalny*, «Nieruchomości» 8/2013, s. 11.

lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych[35].

Zgodnie z art. 19c ust. 2 u.o.p.l., właściciel może podwyższyć czynsz wyłącznie zgodnie z warunkami określonymi w umowie. Dlatego też umowa najmu okazjonalnego lokalu powinna także określać warunki (podstawy) dokonywania przez wynajmującego podwyżek wysokości czynszu. W przeciwnym razie podwyżka wysokości czynszu jest niemożliwa. Postanowienia umowy najmu okazjonalnego lokalu powinny być w tym względzie jak najbardziej precyzyjne i szczegółowo wskazywać zasady dokonywania podwyżek wysokości płaconego przez najemcę czynszu[36].

Kwestią wywołującą wątpliwości jest stosowanie do podwyżki czynszu wynikającego z umowy najmu okazjonalnego lokalu art. 685^1 k.c., zgodnie z którym wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego[37]. Z uwagi na fakt, że

---

[35] K. Zdun-Załęska (*op. cit.*, s. 33) zauważa, iż art. 2 ust. 1 pkt 8 u.o.p.l. „zawiera zamknięty katalog opłat, których pobieranie i wysokość są niezależne od właściciela lokalu mieszkalnego, gdyż wynikają z umów zawartych przez właściciela z dostawcami energii, gazu, wody i odbiorcami ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych. Kompletność zawartego w definicji wyliczenia powoduje, że nieważne są postanowienia umowne przewidujące stosowanie regulacji odnoszących się do tak rozumianych opłat niezależnych od właściciela również do innych wydatków".

[36] K. Zdun-Załęska, *op. cit.*, s. 144-145; E. Bończak-Kucharczyk, *op. cit.*, s. 335; R. Dziczek, *Ochrona…*, s. 163; Idem, *Prawo…*, s. 405; A. Doliwa, *Najem…*, s. 341; Idem, *Prawo…*, s. 255; P. Sławicki, P. Widerski, *Najem… – cz. II*, s. 409; M. Wagemann, *op. cit.*, s. 11.

[37] J. Panowicz-Lipska (*op. cit.*, s. 175) stwierdza, że „art. 19c ust. 2 OchrLokU tylko uzupełnia regulację art. 685^1 KC, wprowadzając dodatkowe wymagania co do podstawy dokonania podwyżki czynszu w stosunkach najmu okazjonalnego". J. Chaciński (*op. cit.*, s. 156) zauważa, że „ustalenie zasad podwyższania czynszu pozostawiono samym stronom umowy. W przypadku braku regulacji umownej zastosowanie znajdzie 685^1 KC (…). Użycie w art. 19c ust. 2 OchrLokU zwrotu 'wyłącznie zgodnie z warunkami określonymi w umowie' nie należy rozumieć jako wyłączającego zastosowanie art. 685^1 KC, ale jako potwierdzającego wyłączenie stosowania unormowań zawartych w art. 8 i 9a OchrLokU. Taka interpretacja wynika zarówno z wykładni systemowej, jak i funkcjonalnej. (…) trudno byłoby przyjąć, aby w przypadku zawarcia wieloletniej

powyższy przepis określa sposób (procedurę) podwyższenia czynszu, można uznać, iż przepis ten znajdzie zastosowanie w przypadku, gdy w umowie najmu okazjonalnego lokalu strony nie określiły tej kwestii w sposób odmienny.

Warto w tym miejscu zauważyć, że jeżeli wynajmującym jest osoba fizyczna, nieprowadząca działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali, przepisy art. 19c ust. 1 i 2 u.o.p.l. znajdą zastosowanie do umowy najmu okazjonalnego lokalu jedynie w przypadku, gdy wynajmujący dokonał zgłoszenia zawarcia tej umowy naczelnikowi urzędu skarbowego, zgodnie z treścią art. 19b ust. 1 u.o.p.l. W takim też przypadku do umowy najmu okazjonalnego nie ma zastosowania regulacja zawarta w art. 8a i 9 u.o.p.l.[38].

6. Kaucja

W treści umowy najmu okazjonalnego lokalu znaleźć się mogą także postanowienia dotyczące konieczności wpłacenia przez najemcę kaucji. Zgodnie bowiem z art. 19a ust. 4 u.o.p.l., zawarcie umowy najmu

---

umowy najmu – przy braku umownej regulacji dotyczącej podwyższenia czynszu – wynajmujący był pozbawiony uprawnienia do jego wypowiedzenia". Odmienne stanowisko prezentują R. Dziczek (*Ochrona…*, s. 163 i *Prawo…*, s. 405) oraz S. Minkina (*op. cit.*, s. 24 D), którzy stwierdzają, że do podwyżki czynszu wynikającego z umowy najmu okazjonalnego lokalu art. 685[1] k.c. nie stosuje się. E. Bończak-Kucharczyk (*op. cit.*, s. 335) wskazuje, że do najmu okazjonalnego nie mają zastosowania „inne przepisy dotyczące podwyższania czynszu za wynajem lokali mieszkalnych". P. Sławicki, P. Widerski (*Najem… – cz. II*, s. 409) także zauważają, że „jeżeli więc strony nie uregulują w umowie zasad podwyższania czynszu, właściciel nie będzie mógł, aż do zakończenia umowy najmu okazjonalnego, dokonać podwyższenia czynszu".

[38] K. Zdun-Załęska (*op. cit.*, s. 145) stwierdza, że art. 19c ust. 2 u.o.p.l. „odnosi się wyłącznie do podwyżki czynszu, co oznacza, że podwyższenie opłat niezależnych od właściciela następuje w trybie art. 9 ust. 2". Zgodnie z art. 9 ust. 2 u.o.p.l., w razie podwyższania opłat niezależnych od właściciela jest on obowiązany do przedstawienia lokatorowi na piśmie zestawienia opłat wraz z przyczyną ich podwyższenia. Lokator obowiązany jest opłacać podwyższone opłaty tylko w takiej wysokości, jaka jest niezbędna do pokrycia przez właściciela kosztów dostarczenia do lokalu używanego przez lokatora dostaw, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 8 u.o.p.l.

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. W takim przypadku umowa najmu okazjonalnego lokalu dochodzi do skutku dopiero w chwilą ziszczenia się przedmiotowego warunku (wpłacenia przez najemcę przewidzianej w umowie kaucji)[39].

Do przysługujących właścicielowi i zabezpieczonych kaucją należności z tytułu najmu okazjonalnego lokalu zaliczyć można należności z tytułu czynszu, opłat niezależnych od właściciela (w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 8 u.o.p.l.) oraz ewentualnych innych opłat, które zostały wyraźnie wskazane w treści umowy. Można do nich także zaliczyć ewentualne należności z tytułu odszkodowania za wyrządzone przez najemcę w lokalu szkody oraz odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu[40]. Z kolei do kosztów egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu zaliczyć można w szczególności: opłatę sądową od wniosku o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu 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, o którym mowa w art. 19d ust. 2 u.o.p.l., wynagrodzenie komornika za prowadzenie postępowania egzekucyjnego oraz inne wydatki związane z wykonaniem opróżnienia lokalu (np. koszty usunięcia z lokalu pozostawionych przez najemcę rzeczy). Warto jednocześnie zauważyć, że kaucja zabezpiecza pokrycie jedynie tych kosztów egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu, które zostały faktycznie poniesione przez wynajmującego[41].

Zgodnie z art. 19a ust. 4 u.o.p.l., kaucja nie może przekraczać sześciokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu

---

[39] K. Zdun-Załęska, *op. cit.*, s. 54; M. Górski, *op. cit.*, s. 58.

[40] K. Zdun-Załęska, *op. cit.*, s. 54; R. Dziczek, *Ochrona…*, s. 160; Idem, *Prawo…*, s. 403; P. Sławicki, P. Widerski, *Najem… – cz. II*, s. 408; S. Minkina, *op. cit.*, s. 24 D.

[41] K. Zdun-Załęska, *op. cit.*, s. 140. Szersze rozważania na ten temat prezentują P. Sławicki, P. Widerski, (*Najem… – cz. II*, s. 408).

okazjonalnego lokalu[42]. Dopuszczalna wysokość kaucji ograniczona jest zatem do sumy sześciu miesięcznych czynszów (równowartości sześciomiesięcznego czynszu) za wynajmowany lokal, przy uwzględnieniu pierwotnej wysokości czynszu wskazanej w umowie najmu okazjonalnego lokalu. Z treści powyższego przepisu wynika, iż późniejsza zmiana wysokości czynszu nie wpływa na wysokość wpłaconej kaucji (podwyżka czynszu nie skutkuje koniecznością uzupełnienia przez najemcę wysokości wpłaconej wcześniej kaucji)[43].

Zgodnie z art. 19a ust. 5 u.o.p.l., kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, po potrąceniu należności właściciela, o których mowa w art. 19a ust. 4 u.o.p.l. (należności z tytułu najmu okazjonalnego lokalu przysługujących właścicielowi w dniu opróżnienia lokalu oraz ewentualnych kosztów egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu). Zgodnie ze znajdującym zastosowanie do najmu okazjonalnego lokalu art. 6 ust. 3 u.o.p.l., zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana[44].

---

[42] E. Bończak-Kucharczyk (*op. cit.*, s. 331) słusznie zauważa, że „powinno tu raczej chodzić o czynsz obowiązujący w dniu zawarcia umowy najmu, a nie o stawkę czynszu, nie ma bowiem żadnego powodu, aby w lokalach prywatnych (i to nie przeznaczonych do wynajmowania w ramach działalności gospodarczej w zakresie najmu) wynajmujący ustalać miał stawkę czynszu za 1 m^2, a nie po prostu czynsz za cały lokal".

[43] K. Zdun-Załęska, *op. cit.*, s. 140; E. Bończak-Kucharczyk, *op. cit.*, s. 331; J. Panowicz-Lipska, *op. cit.*, s. 172.

[44] M. Wagemann (*op. cit.*, s. 11) słusznie zauważa, że „w przypadku podnoszenia czynszu najmu w okresie obowiązywania umowy, zwrot kaucji będzie odbywał się z uwzględnieniem stawki czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji, a nie w dniu jej pobrania". P. Sławicki, P. Widerski (*Najem… – cz. II*, s. 408) także wskazują, że kaucja „w przypadku podwyżki czynszu jest zwracana w odpowiednio zwaloryzowanej wysokości, w przypadku zaś obniżki czynszu w wysokości, w jakiej została wpłacona".

7. Podsumowanie

Podsumowując powyższe rozważania należy wskazać, że w treści umowy najmu okazjonalnego lokalu muszą znaleźć się postanowienia dotyczące jej stron i przedmiotu (lokalu służącego do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych[45]), terminu, na który umowa została zawarta (nie dłuższego niż 10 lat) oraz wysokości czynszu (umowa powinna także wskazywać termin i sposób jego płatności). Do umowy najmu okazjonalnego lokalu muszą także zostać załączone oświadczenia, o których mowa w art. 19a ust. 2 u.o.p.l. (oświadczenia składane przez najemcę mogą także znaleźć się w treści samej umowy – konieczne w takim przypadku jest jednak dochowanie przy zawieraniu umowy stosownej formy, przewidzianej dla przedmiotowych oświadczeń). W umowie najmu okazjonalnego mogą znaleźć się również postanowienia dotyczące ewentualnych innych opłat, do pobierania których uprawniony będzie wynajmujący, zasad podwyższania czynszu oraz kaucji, od wpłacenia której uzależnione może być zawarcie umowy (jej wysokość nie może przekraczać sumy sześciu miesięcznych czynszów wskazanych w umowie w dniu jej zawarcia). W pozostałym zakresie postanowienia umowy najmu okazjonalnego lokalu mogą być kształtowane przez strony swobodnie – w granicach wyznaczonych przez zasadę swobody umów (art. 353^1 k.c.)[46].

---

[45] R. Sztyk (*op. cit.*, s. 74) słusznie wskazuje, że „w umowie należy dokładnie opisać przedmiot najmu, przez podanie adresu, statusu prawnego lokalu, wskazanie numeru księgi wieczystej, położenia mieszkania w budynku na odpowiedniej kondygnacji, ilości pomieszczeń, z których się składa oraz ich charakteru, jak również powierzchni wszystkich pomieszczeń oraz innych urządzeń służących temu lokalowi".

[46] Przykładowe postanowienia (klauzule) umowy najmu lokalu mieszkalnego wraz z ich omówieniem prezentuje M. Olczyk (*Najem lokalu mieszkalnego*, Warszawa 2008, s. 187-207). Przykładowy wzór umowy najmu okazjonalnego lokalu oraz innych dokumentów (w tym m.in. załączników do umowy najmu okazjonalnego lokalu) przedstawia I. Foryś (red.), *Najem na rynku nieruchomości*, Warszawa 2016, s. 183-198. A. Kaźmierczyk (*op. cit.*, s. 510) zauważa, że „w umowie strony mogą również ustalić wzajemne obowiązki co do utrzymania lokalu, nakładów na lokal i rozliczeń z tego tytułu".

The Occasional Tenancy Agreement

Summary

This article presents issues relating to the structure of occasional tenancy and its practical significance for the operations of the residential rental market.

The article explains the essence of occasional tenancy and discusses the origin of this institution, includingissues relating to the subject, parties, form and content of the occasional tenancy agreement, and the term for which such an agreement may be concluded, the rent and conditions for its revision, the possibility of a mandatory deposit being put on an occasional tenancy agreement, as well as the content and nature of annexes to such an agreement.

Słowa kluczowe: umowa najmu; najem okazjonalny lokalu.
Keywords: tenancy agreement; occasional tenancy.

Literatura:

E. Bończak-Kucharczyk, *Ochrona praw lokatorów i najem lokali mieszkalnych. Komentarz*, Warszawa 2013.
Z. Bidziński, *Ustawa o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych*, «Przegląd Sądowy» 3/1995.
J. Chaciński, *Ochrona praw lokatorów. Komentarz*, Warszawa 2013.
D. Daniluk, *Najem okazjonalny w świetle nowelizacji Kodeksu postępowania cywilnego z 31 sierpnia 2011 r.*, «Radca Prawny» 125/2012-Dodatek Naukowy.
A. Doliwa, *Najem lokali. Komentarz*, Warszawa 2014.
A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2012.
R. Dziczek, *Ochrona praw lokatorów. Dodatki mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów*, Warszawa 2015.
R. Dziczek, *Prawo mieszkaniowe w praktyce. Wzory pozwów i wniosków sądowych*, Warszawa 2012.
E. Farion, *Najem okazjonalny lokalu w świetle przepisów prawa polskiego*, «Rejent» 12/2010.
I. Foryś (red.), *Najem na rynku nieruchomości*, Warszawa 2016.

J. Gudowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. III cz. 2: Zobowiązania*, Warszawa 2013.
A. Kaźmierczyk, *Najem okazjonalny lokali mieszkalnych w świetle zasady swobody umów*, [w:] *Ustawowe ograniczenia swobody umów. Zagadnienia wybrane*, red. B. Gnela, Warszawa 2010.
Z. Knypl, *Najem okazjonalny lokalu mieszkalnego i egzekucja obowiązku opróżnienia takiego lokalu według propozycji Ministerstwa Infrastruktury*, «Przegląd Prawa Egzekucyjnego» 1-3/2009.
Z. Knypl, *Wykonywanie eksmisji przy najmie okazjonalnym*, «Przegląd Prawa Egzekucyjnego» 5/2010.
S. Minkina, *Najem okazjonalny lokalu w świetle ustawy z 17 grudnia 2009 r.*, «Radca Prawny» 117/2011 – Dodatek Naukowy.
M. Nazar, *Najem okazjonalny*, [w:] *Współczesne problemy prawa prywatnego. Księga Pamiątkowa ku czci Profesora Edwarda Gniewka*, red. J. Kołaczyński, P. Machnikowski, Warszawa 2010.
M. Olczyk, *Najem lokalu mieszkalnego*, Warszawa 2008.
J. Panowicz-Lipska (red.), *System Prawa Prywatnego. Prawo zobowiązań – część szczegółowa. VIII*, Warszawa 2011.
D. Piwowarczyk, *Najem okazjonalny. Czynności notarialne przy zawieraniu umowy najmu okazjonalnego. Analiza aktualnego stanu prawnego*, «Jurysta» 1/2010.
P. Sławicki, P. Widerski, *Najem okazjonalny lokali – cz. I*, «Monitor Prawniczy» 7/2012.
P. Sławicki, P. Widerski, *Najem okazjonalny lokali – cz. II*, «Monitor Prawniczy» 8/2012.
R. Sztyk, *Przywrócenie okazjonalnej umowy najmu lokalu*, «Rejent» 5/2010.
M. Wagemann, *Najem okazjonalny*, «Nieruchomości» 8/2013.
M. Walasik, *Poddanie się egzekucji przez najemcę okazjonalnego*, «Rejent» 3/2011.
K. Zdun-Załęska, *Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz*, Warszawa 2014.