



Jak stworzyć dobrą umowę najmu (wywiad z Piotrem Dobrowolskim, odcinek 2)

Transkrypt do wywiadu, który możesz odsłuchać tutaj:

<https://wynajmistrz.pl/umowa-najmu-mieszkania-wywiad-z-piotrem-dobrowolskim-najem-okazjonalny>

Grzegorz Grabowski (GG:) Dzień dobry, tu Grzegorz Grabowski, autor bloga Wynajmistrz.pl. Słuchasz podcastu Klucz do nieruchomości, czyli wywiady Wynajmistrza. Zapraszam Cię do posłuchania drugiej części rozmowy z Piotrem Dobrowolskim – prawnikiem, który wyspecjalizował się w obsłudze rynku nieruchomości. Rozmowa dotyczy umowy najmu lokalu mieszkalnego na cele mieszkaniowe, Jeśli jeszcze nie słuchałeś bądź nie słuchałaś pierwszego odcinka, gorąco do tego zachęcam – zacznij od pierwszej części, bo w drugiej jest trochę odwołań do pierwszej. O ile w pierwszym odcinku rozmawialiśmy o umowie najmu ogólnie, to w tym odcinku skupiamy się na umowie najmu okazjonalnego oraz instytucjonalnego. Usłyszysz, w jaki sposób zawrzeć umowę najmu okazjonalnego, co ona daje wynajmującym (sam się zdziwiłem niektórymi stwierdzeniami Piotra i, powiem szczerze, zmieniłem trochę zdanie o umowie najmu okazjonalnego – na plus). Wyjaśniliśmy sobie, jak i po co zgłosić taką umowę do urzędu skarbowego, o jakie szczegóły zadbać w jej treści, a także jak wygląda proces eksmisji tzw. złego najemcy. Zapytałem Piotra też o takie szczegóły: jak przedłużyć taką umowę, ile wynosi opłata dla notariusza i w końcu czy można podpisać taką umowę z cudzoziemcem. Z kolei w czasie dyskusji o umowie najmu instytucjonalnego porównaliśmy ją do umowy najmu okazjonalnego, a także wyszła sprawa potencjalnej niekonstytucyjności zapisów dotyczących tej umowy. Rozmawialiśmy także o klauzulach abuzywnych, ściąganiu należności od najemców a także o meldowaniu najemców w naszym mieszkaniu. Zapraszam do posłuchania drugiej części rozmowy, a potem, jak zwykle, komentowania.

GG: Przejdźmy zatem do umowy najmu okazjonalnego, czyli takiej szczególnej formy umowy najmu, która jest zdefiniowana w Ustawie o ochronie praw lokatorów. Czy możesz w kilku słowach powiedzieć co to takiego?

Piotr Dobrowolski (PD:) To jest taka prostsza forma umowy najmu. Od razu powiem jaka jest główna zaleta, bo wszyscy utożsamiają ją z łatwiejszą egzekucją, z prostszą eksmisją, a to jest, powiedziałbym, kwestia wtórna. Najważniejszą zaletą umowy najmu okazjonalnego jest fakt, że nie stosujemy do niej Ustawy o ochronie praw lokatorów, z pewnymi wyjątkami. Ale to jest najistotniejsze, że upraszcza nam się cała masa kwestii. Właśnie to o czym mówiliśmy wcześniej: czynsz możemy podwyższać na zasadach



ustalonych w umowie, wypowiedzenie umowy możemy kształtować w sposób dowolny - to jest najważniejsze. Pewnie, że ta uproszczona eksmisja jest fajna, co prawda nie zawsze się sprawdza, w pewnych sytuacjach będzie utrudniona. Pewnie powiemy sobie o tym za chwilę, natomiast naczelną dobrodziejstwo tej formy, polega właśnie na tym, że nie musimy stosować Ustawy o ochronie praw lokatorów, przynajmniej w tych najistotniejszych kwestiach. Natomiast gdyby ją omawiać, to jest to umowa najmu lokalu mieszkalnego, zawierana na czas oznaczony nie dłuższy niż 10 lat. Z tym zastrzeżeniem, że stroną tej umowy, wynajmującym może być osoba fizyczna, która nie prowadzi działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali. To jest zmiana od 11 września 2017 roku, ponieważ do tej daty, każdy mógł zawrzeć taką umowę najmu okazjonalnego. Ale w związku z tym, że pojawił nam się najem instytucjonalny, dedykowany przedsiębiorcom, to zmieniono te przepisy i teraz najem okazjonalny zawiera tylko taka osoba, która nie trudni się zawodowo wynajmowaniem lokali.

GG: To w takim razie może powiedzmy sobie, tak krótko, w jaki sposób zawrzeć umowę najmu okazjonalnego? Jakich obowiązków trzeba dopełnić, żeby z tych dobrodziejstw tego najmu okazjonalnego skorzystać?

PD: Po pierwsze, umowa najmu okazjonalnego zawierana jest na piśmie pod rygorem nieważności. Jak zawrzesz ustnie, to nie jest najem okazjonalny.

GG: Czyli już mailem jej nie zawrzemy?

PD: Mailem nie zawrzemy. Zdecydowanie nie, więc to jest pierwsza kwestia. Druga kwestia jest taka: do tej umowy dołącza się trzy załączniki. Pierwszy z nich to oświadczenie najemcy w formie aktu notarialnego, w którym poddaje się on egzekucji, co do opróżnienia lokalu, czyli jeżeli nie będzie chciał się wyprowadzić, po tym jak wypowiemy mu umowę, to ten akt notarialny zastąpi nam wyrok eksmisyjny. Pójdziemy do sądu, nadamy klauzulę wykonalności i od razu do komornika. Skracamy ścieżkę. Drugie oświadczenie, to jest oświadczenie najemcy, w którym deklaruje, że ma inny lokal, do którego komornik będzie mógł go eksmitować. I trzecie oświadczenie, to oświadczenie właściciela tegoż lokalu, albo osoby, której przysługuje tytuł prawny, bo to nie musi być właściciel, że przyjmie tam naszego najemcę. To oświadczenie możemy zażądać w formie notarialnej, w formie podpisu notarialnie poświadczonego.

GG: Warto to robić?



PD: Warto. Od razu wyjaśniam, po co to jest, dlaczego tak. Przyjmując sobie taką sytuację, że ten nasz najemca przynosi nam to pismo: idzie do notariusza, oczywiście tam podpisze się, nie ma wątpliwości, że to jego podpis na tym oświadczeniu, które on nam złoży, ale nie zawsze jest taka możliwość, żeby ściągnąć właściciela tego lokalu, a najemca nam mówi, że właściciel przysłał mu je pocztą, ale nie mamy pewności, czy sam się nie machnął pięć minut wcześniej na klatce schodowej. Warto więc byłoby tego zażądać w formie z podpisem notarialnie poświadczonym. W nauce prawa panuje dyskusja, czy brak załączników sprawia, że to nie jest umowa najmu okazjonalnego. Ja twierdzę, że nie. Jeżeli tych załączników nie będziesz mieć, to nadal masz umowę najmu okazjonalnego, ponieważ nie to determinuje, czy ta mowa jest najmem okazjonalnym, czy też nie jest. Otóż determinantą w tej sytuacji jest zgłoszenie najmu naczelnikowi urzędu skarbowego.

GG: Chcesz powiedzieć, że mogę podpisać umowę najmu okazjonalnego, odpuścić te załączniki, zgłosić umowę do urzędu skarbowego i nadal mogę skorzystać z tych korzyści zdefiniowanych dla najmu okazjonalnego?

PD: Korzyści w tym sensie, że nie będziesz stosować do tej umowy przepisów Ustawy o ochronie praw lokatorów z wyjątkami, natomiast nie będziesz mieć ułatwionej eksmisji, ponieważ nie będziesz mieć oświadczenia o poddaniu się egzekucji. Natomiast możesz wyobrazić sobie taką sytuację, że siedzisz z najemcą, podpisujesz umowę i mówisz „Dobra, to jedźmy do notariusza”, a on mówi, że nie pojedzie, bo mu się nie chce. Usiedliście już w lokalu, wydałeś mu klucze, nawet kaucję zapłacił, podpisaliście i teraz tylko notariusz został, a on mówi, że nie chce mu się, bo po co. I nie podpisuje. I teraz pytanie: masz najem okazjonalny czy nie masz? Jak wczytasz się w przepisy, to masz tam mowę o tym, że musisz to zgłosić naczelnikowi urzędu skarbowego, bo jeżeli tego nie zrobisz, to nie stosujemy przepisów o najmie okazjonalnym. Przepis mówi, że w razie niedopełnienia tego obowiązku, nie stosujesz przepisów o najmie okazjonalnym. Czyli w razie dopełnienia stosujesz. Natomiast nie ma takiego przepisu przy załącznikach.

GG: Nie ma przepisu, który mówi, że załączniki są warunkiem istnienia umowy?

PD: Dokładnie tak. Mówi, że „do umowy najmu okazjonalnego załącza się w szczególności...”, ale przepis w ten sposób nie determinuje, że ten załącznik sprawia, że to będzie najem okazjonalny.

GG: Czyli tak naprawdę nawet jeśli nie chcemy korzystać z tych załączników, wiemy, że i tak nie zmusimy tego najemcy do podpisania tego oświadczenia i tak dalej, to tak czy inaczej, warto podpisać umowę najmu okazjonalnego, zgłosić ją do urzędu, bo przynajmniej część tych korzyści najmu okazjonalnego będziemy mieli?



PD: Ja oczywiście namawiam, żeby te załączniki mieć. Tutaj znowu, wracając do kaucji na chwileczkę, mamy dokładnie tę samą sytuację, czyli kaucja może stanowić warunek zawarcia umowy najmu, jest tylko ta różnica, że przy zwykłej umowie najmu, kaucja może być wysokości dwunastokrotnego czynszu najmu, a tutaj sześciokrotnego. To w ogóle jest zabawne, bo ustawa daje możliwość dwunastokrotnego czynszu, a znasz taką sytuację żeby ktoś pobrał dwunastokrotność czynszu najmu?

GG: W wynajmie mieszkań mi się to nie zdarzyło.

PD: Mi też nie. Sześciokrotność też nie będzie często spotykana na rynku. W każdym razie jak to zrobić modelowo? Idziesz do notariusza, u notariusza tę umowę podpisujesz (notariusz nie robi oświadczenia o poddaniu się egzekucji, jeżeli nie masz zawartej umowy najmu), czyli podpisujesz tak naprawdę dwa dokumenty tuż po sobie. Najemca wpłaca kaucję, wydajesz mu klucze, wydajesz mu lokal. Tak to by trzeba było zrobić. Oczywiście jest ryzyko, że podpisze umowę najmu, wstanie, powie „do widzenia” i już nic nie napisze, ale to są sytuacje skrajne. Potraktowałbym je jako teoretyczne.

GG: Żeby już tak być naprawdę bezpiecznym, to trzeba jeszcze do tego notariusza przynieść notarialnie podpisane oświadczenie właściciela tamtego drugiego lokalu, do którego ewentualnie może być wykonana eksmisja.

PD: To jest tak, że najemca przychodzi z tym oświadczeniem tego swojego znajomego, czy jakiejś rodziny, z podpisem notarialnie poświadczonym. Tam nie jest wymagana forma aktu notarialnego, wystarczy podpis notarialnie poświadczony. Najemca przychodzi ze swoim oświadczeniem, w którym wskazuje ten lokal, ten potencjalny do eksmisji, siadacie, podpisuje umowę najmu, tuż obok podpisuje przygotowane oświadczenie o poddaniu się egzekucji, wpłaca kaucję i proszę bardzo, jedziemy oddać lokal. Tak to powinno wyglądać.

GG: A jaka takim razie jest opłata dla notariusza za to oświadczenie najemcy?

PD: O tutaj się troszeczkę namieszało. Ustawodawca chciał zrobić dobrze najemcom Ustawą o krajowym zasobie nieruchomości i w zeszłym roku obniżył tę opłatę. Miała ona wynosić bardzo niską kwotę, miała to być równowartość kwoty czynszu normowanego, jaki ma być płacony w lokalach należących do krajowego zasobu nieruchomości dla miasta stołecznego Warszawy za jeden metr kwadratowy. No i teraz pojawiły się rozbieżności, bo jak zobaczyć projekt rozporządzenia, które miało regulować wtedy tę stawkę, to tam zdaje się wychodziło coś około 13 albo 14 zł. Żaden notariusz nie



był szczególnie chętny do tego, żeby robić akt notarialny za 14 zł, bo przypomnijmy, to jest akt notarialny, to jest dokument, za który notariusz ponosi odpowiedzialność. Trochę niewiele. Notariusze zasłaniali się tym, że nie ma przepisu wykonawczego, bo to rozporządzenie cały czas nie wchodziło w życie. Nie było go, był tylko projekt, nie było jak. Inni mówili: „No skoro nie mam jak, to biorę jak za czynność notarialną, za tak zwaną taką inną czynność notarialną czyli 200 złotych”. Inni jeszcze mówili „Nie mam czasu, zarobiony jestem, nie zrobię”. Ministerstwo opracowało, w mojej ocenie bardzo ciekawą i dosyć radosną w swojej twórczości interpretację, z której wynikało, że dopóki ten przepis się nie pojawi, to zasady ustalania wynagrodzenia, reguluje zasada swobody umów, z czym niekoniecznie się zgadzam. Na szczęście ktoś w ministerstwie poszedł po rozum do głowy, zdaje się po rekonstrukcji rządu, i wracamy troszkę do punktu wyjścia, czyli wysokość tego wynagrodzenia będzie uzależniona od przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia, przy czym jeszcze ta zmiana się nie dokonała.

GG: Czyli nadal jest sytuacja niejasna, nadal pewnie to oświadczenie trudno jest u notariusza uzyskać?

PD: Bardzo różnie bywa. Praktyka jest bardzo różna. W ustawie dalej mamy ten metr kwadratowy mieszkania bez opcji. A tu w ogóle pojawi się pewnie jeszcze jedna koncepcja. Krajowa Rada Notarialna powiedziała: „Nie, nie, słuchajcie, to nie jest tak, że notariusz ma pobrać wynagrodzenie w wysokości stawki za jeden metr kwadratowy czynszu, tylko tam w ustawie jest napisane, że to jest nie więcej niż maksymalna kwota czynszu normowanego za jeden metr mieszkania”. Maksymalna, czyli maksymalna za cały czas trwania najmu. Czyli przeliczasz ten metr kwadratowy przez cały okres trwania umowy najmu. No i nagle wychodzą grube setki. Powiem tak, każda opcja była zła, natomiast ewidentnie jest to niedopatrzenie ustawodawcy. Nie pierwszy i nie ostatni raz.

GG: A jeśli ta zmiana, o której mówisz, wejdzie w życie, to ile będzie ta opłata wynosić?

PD: Trochę powyżej 200 zł.

GG: Kolejnym warunkiem, z tego co wiem, stosowania, czy też wykorzystania tego najmu okazjonalnego, jest zgłoszenie zawarcia umowy do urzędu skarbowego w terminie 14 dni od rozpoczęcia najmu.

PD: Tak.



GG: No i tutaj mam, powiem szczerze, dwie wątpliwości. Pierwsza rzecz, to czy wystarczy powiadomić urząd skarbowy, że podpisałem tę umowę, czy trzeba do urzędu skarbowego tę umowę wysłać? Druga kwestia, to co to znaczy „rozpoczęcie najmu”? Kiedy zacząć liczyć ten termin 14 dni?

PD: To jest w ogóle szereg rozbieżności. Ta forma jest mocno krytykowana w nauce prawa. Mówi się, że powstanie umowy najmu, instytucji ze sfery prawa cywilnego, jest uzależnione od dokonania obowiązku natury publicznoprawnej czyli w tym wypadku, od zgłoszenia do urzędu skarbowego. Oczywiście było to celowe, chodziło o to, żeby wyciągnąć najem z szarej strefy.

GG: Żeby ludzie zaczęli płacić podatki.

PD: Dokładnie. Chcesz coś mieć, chcesz mieć łatwiej, to zapłać podatki. Natomiast jest to rozwiązanie krytykowane, ale póki co jest, nie bardzo mamy wyjście. Trzeba się cieszyć, że w ogóle jest, bo bez niego byłoby gorzej. Natomiast co to oznacza „rozpoczęcie stosunku najmu”? tutaj powiem coś, co być może jest bardzo trywialne, ale warto sobie to wziąć do serca. Trzeba najzwyczajniej w świecie zapytać swój urząd skarbowy, jak to interpretuje.

GG: Zarówno co to jest, jak i czy wysyłamy umowę?

PD: Tak.

GG: I co oznacza „ w terminie 14 dni”.

PD: W mojej ocenie przepis mówi o tym, że mamy zgłosić fakt zawarcia umowy naczelnikowi urzędu skarbowego. Co w żaden sposób nie oznacza, że mielibyśmy wysłać mu umowę. Literalne brzmienie tego przepisu oznacza, że ja wysyłam mu oświadczenie o tym, że właśnie zawarłem umowę najmu okazjonalnego. Natomiast warto dopytać, bo to jest tak, że my sobie możemy przez pryzmat przepisów prawa cywilnego pewne kwestie interpretować, a w urzędzie skarbowym nam powiedzą, że prawo podatkowe jest zupełnie innym światem, zupełnie inną dziedziną prawa, i w związku z tym oni się rządzą swoimi prawami. No i rządzą się tak, że każdy urząd skarbowy po swojemu te przepisy interpretuje. No i kwestia, co rozumiemy przez rozpoczęcie najmu. Skoro przyjmujemy, że najem jest stosunkiem obligacyjnym, czyli zaczyna się od chwili zawarcia umowy, a nie wydania lokalu, to trwa od zawarcia umowy. Natomiast może oczywiście pojawić się taki problem, że umowę podpisujemy dzisiaj,



a tak naprawdę umawiamy się, że umowa zacznie obowiązywać za trzy miesiące dopiero. Tu pewnie przyjąłbym, że to jest ta data, którą strony przyjęły, że od tego momentu będą się czuły związane tą umową. Natomiast tutaj sugeruję, naprawdę wnikliwie dowiedzieć się w urzędzie skarbowym, jak oni to interpretują. No bo szkoda byłoby utracić korzyści wynikające z umowy najmu okazjonalnego. I zwracam jeszcze uwagę na jedną kwestię. W terminie 14 dni trzeba to zrobić. Możemy mieć wątpliwość, czy to jest 14 dni liczone tak jak mówią przepisy postępowania administracyjnego, czyli jeżeli przed upływem 14 dni wyślę to oświadczenie, to się w terminie zmieszczę, czy też liczymy tak jak mówi przepis artykułu 61 paragraf 1 Kodeksu cywilnego, czyli że oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie jest skuteczne, kiedy dotarło do niego z chwilą, kiedy mógł się z nim zapoznać. Ja bym przyjął z ostrożności tę drugą kwestię, czyli tłumacząc z prawniczego na nasze, że w 14 dni to ma się tam znaleźć, a nie przed upływem 14 dni mam wysłać.

GG: Co więcej, jeśli wysyłamy pocztą, to musimy to wysłać za potwierdzeniem odbioru.

PD: Tak jest, musimy mieć dowód, bo to nam będzie później potrzebne do wniosku o nadanie klauzuli wykonalności.

GG: To co się dzieje jeśli tego nie zrobimy, nie dostarczymy tego oświadczenia? Rozumiem, że najem okazjonalny nie działa?

PD: Nie, mamy zwykłą umowę.

GG: Ale umowa dalej obowiązuje? Tylko nie jest to umowa najmu okazjonalnego?

PD: Jest to zwykły najem.

GG: Sprawdziłem przed tym wywiadem, ile osób korzysta z najmu okazjonalnego. Dowiedziałem się z ministerstwa, ile osób zgłosiło umowy najmu okazjonalnego i okazało się, że w 2016 roku, bo za 2017 rok chyba jeszcze nie ma danych, taką umowę zgłosiło do urzędu skarbowego około 11000 osób, co w mojej ocenie jest śmiesznie małą liczbą.

PD: Małą.



GG: Biorąc pod uwagę, że cały rynek to co najmniej kilkaset tysięcy mieszkań. Te 11000 osób, to jest to bardzo mało. Z czego to wynika?

PD: Pewnie z jednej strony z tego, że jak się zgłosi najem, to trzeba zapłacić podatek.

GG: Podatek tak czy inaczej trzeba zapłacić.

PD: Ale wiesz jak to była. Czasem się płaci, a czasem się nie płaci. Powinno się płacić, natomiast niektórzy wciąż funkcjonują w szarej strefie. Z drugiej strony myślę, że wiele osób jeszcze nie wie o najmie okazjonalnym, wiele osób go nie docenia. Wielokrotnie słyszę na szkoleniach, że po co najem okazjonalny, przecież to drogie, bo to trzeba zapłacić notariuszowi, trzeba do urzędu chodzić, ale tak naprawdę nic nie daje, bo i tak jak lokator nie będzie chciał, to się nie wyprowadzi i nic mu nie zrobimy. Ale wracam do tego samego, co mieliśmy wcześniej, naczelnym dobrodziejstwem jest to, że nie stosujemy Ustawy o ochronie praw lokatorów i dlatego warto, a nawet trzeba ten najem okazjonalny robić.

GG: Czy możesz powiedzieć dokładniej dlaczego warto? Rozumiem, że nie stosujemy Ustawy o ochronie praw lokatorów z pewnymi wyjątkami. Czyli co możemy zyskać?

PD: Co możemy zyskać? Nie stosujemy artykułu 11, czyli okoliczności wypowiedzenia umowy, za wyjątkiem trzech przypadków, czyli wtedy kiedy lokator dewastuje lokal, wtedy kiedy nie płaci i kiedy wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego użytkowania. W tych trzech przypadkach stosujemy ustawę.

GG: Czyli możemy wypowiedzieć tę umowę bez powodu?

PD: Nie, ale możemy sami określić przesłanki wypowiedzenia umowy. Bo to jest, zwróć uwagę, umowa zawarta czas oznaczony i stosujemy do jej wypowiedzenia przepisy Kodeksu cywilnego.

GG: Czyli wypowiedzenie bez powodu nie ma sensu?



PD: Nie możesz tego zrobić, musisz wpisać przesłanki, czyli poza tymi sytuacjami kiedy ktoś dewastuje lokal, kiedy nie płaci i kiedy wynajął, podnajął itd., czyli kiedy wypowiedasz z zachowaniem jednomiesięcznego wypowiedzenia, możesz naprodukować całą masę jeszcze różnych innych przesłanek, przypadków kiedy będziesz mógł umowę wypowiedzieć.

GG: Na przykład co?

PD: Na przykład jest Ci lokal potrzebny z powodów osobistych, prywatnych. Masz lokal, wysyłasz dziecko na studia, dziecko by chciało w tym lokalu zamieszkać, jest Ci potrzebny, oświadczasz to z zachowaniem jakiegoś okresu wypowiedzenia i wypowiedzasz.

GG: Wpisujesz jakiś powód, który tak naprawdę zależy od Ciebie. W taki sposób możesz tę umowę wypowiedzieć praktycznie w dowolnym momencie.

PD: Dokładnie, tak możesz to zrobić.

GG: Ale nadal z zachowaniem jakiegoś okresu wypowiedzenia?

PD: Z takim, na jaki się umówisz. Narzucony z góry masz w trzech przypadkach: wtedy kiedy ktoś dewastuje lokal - jednomiesięczny okres wypowiedzenia, tylko wcześniej musisz go wezwać żeby zaprzestał, kiedy wynajął, oddał do bezpłatnego używania - od razu miesięczne wypowiedzenie, no i wtedy, kiedy jest zaległość w płatności, to jest ta cała procedura czyli trzy pełne okresy płatności, plus jeden miesiąc dodatkowy i pouczenie, że jeżeli w tym miesiącu nie wpłynie całość zaległości i bieżących opłat, to umowę wypowiedzisz, i miesiąc wypowiedzenia. Tu jest niestety długo w tej sytuacji. Natomiast w pozostałych przypadkach, możesz samodzielnie skonstruować te kwestie. Możesz również samodzielnie ukształtować zasady podwyższania czynszu.

GG: Czyli ten artykuł 19c ustęp 2.

PD: Już nie musisz się bawić w te wyliczania, czy procent wartości odtworzeniowej lokalu, liczyć, uzasadniać i tak dalej. Piszesz sobie, że umowa najmu przewiduje następujące mechanizmy



podwyższenia czynszu, jakaś waloryzacja w skali miesiąca, roku, o tyle i tyle procent, o taką, a taką kwotę.

GG: Czyli możesz na przykład wpisać podwyższenie czynszu o 10% co roku, gdy zawierasz na kilka lat na przykład, ale pozostawiając to do decyzji wynajmującego?

PD: Możesz, oczywiście, bo to będzie prawo, a nie obowiązek. Możesz napisać tak, że automatycznie czynsz rośnie o 10%, wtedy będzie rosło, albo, że masz prawo podwyższyć. Przepis mówi, że ma się to odbywać na zasadach określonych w umowie. Możesz tam dodać różnego rodzaju inne opłaty, bo tak jak rozmawialiśmy wcześniej, z tymi karami umownymi. W zwykłym najmie są w mojej ocenie ograniczenia, bo przepis mówi, że tylko czynsz najmu i opłaty związane z użytkowaniem lokalu, albo te za media, to są tak zwane opłaty niezależne od właściciela. Natomiast w przypadku przepisów o najmie okazjonalnym, masz dokładnie taką samą zasadę, ale po przecinku: „chyba że co innego wynika z umowy”. To jeszcze jedna rzecz, o której chciałbym powiedzieć, która jest w ogóle ciekawa. Zerkniemy do definicji, takiego słowniczka do artykułu 2, czyli czegoś, czego nikt nie czyta. Jak pytam na szkoleniach: „Kto czyta słowniczki w ustawach?”, to zwykle są takie uśmiechy, jak Ty się teraz uśmiechnąłeś, to tak się wszyscy uśmiechają, bo kto by czytał słowniczki.

GG: Ja przeczytałem tylko definicję „właściciel”. Okazuje się, że on wcale nie musi być właścicielem mieszkania.

PD: To jest najfajniejsze. Gdybyś się zapytał kogoś, kto to jest właściciel, to każdy odpowiedziałby, że właściciel to jest ten, kto ma jakąś własność. Zaglądasz do Ustawy o ochronie praw lokatorów, a tam jest tak zwana definicja legalna, czyli że właściciel to jest wynajmujący, albo inna osoba, z którą lokatora wiąże stosunek prawny uprawniający, go do używania lokalu. Czyli ilekroć czytasz w Ustawie o ochronie praw lokatorów słowo właściciel, to wcale nie jest to ten, kto ma własność lokalu.

GG: Czyli jest to rzeczywisty właściciel albo osoba, która ma prawo do tego lokalu.

PD: Wynajmujący tak naprawdę. Bo to jest kolejna niespodzianka. To jest moje ulubione pytanie na rozgrzewkę, jak prowadzę szkolenia z najmu, zawsze zadaję pytanie: „Czy można wynająć lokal, nie będąc jego właścicielem?”



GG: Na podstawie jakiejś umowy zezwalającej na podnajem, jak najbardziej tak.

PD: Tak, a jak jej nie masz?

GG: To raczej nie.

PD: A właśnie, że tak. Dlaczego? Bo jak zerkniesz do przepisu artykułu 659 Kodeksu cywilnego, tam jest definicja, która mówi, że najem polega na tym, że wynajmujący oddaje do używania jakąś rzecz najemcy na czas oznaczony, albo nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić czynsz, i tyle. I nie masz nic o własności. Możesz wynająć lokal, nie będąc właścicielem. I były takie sytuacje. Co jakiś czas się pojawiają. Ostatnia sytuacja, taka głośniejsza, gdzieś z jesieni, pani w Olsztynie wynajęła lokal krótkoterminowo na kilka dni. Po czym go wynajęła studentom na rok. Studenci przyszli, zapłacili kaucję, czynsz chyba nawet za trzy miesiące z góry. Pani wzięła i poszła. Po kilku dniach przyjechała właścicielka i zdziwiła się, co ci studenci robią w jej mieszkaniu. A oni powiedzieli, że mieszkają, że mają umowę najmu na rok. Jakim cudem? Podpisali z kobietą, która tu wcześniej była. Ale ta pani miała przecież umowę na kilka dni i już się jej skończyła. I teraz mamy fajny kazus rozbudowany, co w takiej sytuacji?

GG: Chcesz powiedzieć, że ta umowa z tymi studentami była niekoniecznie nieważna?

PD: Nie, ona była jak najbardziej ważna. Bo ta kobieta dysponowała lokalem. Jaki jest podstawowy obowiązek wynajmującego? Wydać lokal i utrzymywać go w stanie zdatnym do używania przez cały czas trwania najmu. Pierwszy obowiązek wypełniła, bo wydała. Weszli, dostali klucze, więc wszystko było dobrze. I przez pierwsze kilka dni utrzymywała go. Ale później zrobił się problem, bo studenci mają cały czas skuteczną umowę najmu. Ta babka, która im wynajęła ten lokal, ma prawo domagać czynszu, i to jest najlepsze. Nie może tego zrobić właścicielka lokalu, bo nie jest ona stroną umowy najmu. Najem jest przecież zobowiązaniem, które jest zawarte przez dwie osoby. Płacisz temu, kto wynajął, a nie temu, kto jest właścicielem lokalu. I teraz oczywiście pojawia się pytanie: co w takiej sytuacji zrobić? Czy studenci, żeby nie musieć płacić dalej, a spodziewając się, że będą się musieli wyprowadzić, muszą tę umowę unicestwić, wypowiedzieć? Tu musieliby skorzystać z przepisów o rękojmi. Jest coś takiego jak rękojmia w najmie. Rękojmia w najmie, to przepisy Kodeksu cywilnego, ale stosujemy je jak najbardziej do Ustawy o lokalach mieszkalnych. Rękojmia w najmie mówi o tym, że jeżeli pojawią się wady lokalu, to możesz zażądać ich usunięcia, gdyby były takie, które się usunąć nie dadzą, to możesz wypowiedzieć najem w trybie natychmiastowym. No i teraz to jest wada, jest to wada prawna, ponieważ ta wynajmująca nie jest w stanie wykonać swojego podstawowego obowiązku, czyli utrzymywać ten lokal w stanie zdatnym do użycia, bo właśnie przyszła właścicielka. Pojawia się teraz



pytanie, co ma zrobić właścicielka, żeby się ich stamtąd pozbyć. Musi wytoczyć powództwo o eksmisję. Podstawą do tego będzie przepis artykułu 222 paragraf 1 Kodeksu cywilnego, który mówi, że jeżeli jesteś właścicielem i ktoś włada Twoją rzeczą, to możesz domagać się, żeby rzecz ta została Ci wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczny względem właściciela, tytuł prawny do używania tej rzeczy. Po pierwsze „właściciel”. Powództwo eksmisyjne może wytoczyć właściciel, to jest pierwsza okoliczność, którą trzeba wykazać jak piszemy pozew o eksmisję. No i teraz mamy sytuację, że właścicielka wytoczy powództwo eksmisyjne, a studenci przyjdą i powiedzą, że mają umowę. Ale umowa ma być względem właściciela, a ta umowa nie jest względem właściciela, tylko względem jakiejś pani, której już dawno nie ma. To są takie fajne smaczki i to jest zaskoczenie dla wielu osób, że jak to, jakim cudem można wynająć komuś lokal, nie będąc właścicielem. Wielokrotnie bywają bardzo burzliwe dyskusje na szkoleniach, bo słuchacze nie chcą w to uwierzyć, że w ogóle tak można. Mówią, że to jest jakiś absurd. To wcale nie jest jakiś absurd. Gdybyśmy mieli skonstruowany inaczej przepis, to nie byłoby podnajmu. Ile biznesów by nie funkcjonowało. Dzisiaj się reklamuje podnajem, jako sposób zarabiania pieniędzy na nieruchomościach, bez inwestowania ogromnych środków. Tego by nie było, nie mógłbyś zawrzeć umowy najmu, nie będąc właścicielem. Wypożyczalnia samochodów jak by funkcjonowała? Wypożyczalnie samochodów przeważnie nie kupują, tylko leasingują pojazdy i podnajmują. Ma to swoje uzasadnienie. To jest kolejna kwestia, kamyczek do ogródka, jak zawierasz umowy najmu, tym razem jako najemca, to warto je sprawdzić, czy ten wynajmujący aby na pewno jest właścicielem, lub przynajmniej ma prawo do lokalu.

GG: Wróćmy do umowy najmu okazjonalnego. Rozwiązaliśmy umowę, korzystając z tych bardziej korzystnych dla nas zapisów i chcemy skorzystać z tego szybszego sposobu opróżnienia lokalu. Jak to działa? Wiem, że to jest w rozdziale dotyczącym najmu okazjonalnego, dosyć szczegółowo opisane.

PD: Jeżeli mamy uniecznioną umowę najmu, mogliśmy ją wypowiedzieć, ale mogła sama wygasnąć, bo skończył się czas jej trwania, a nasz lokator nie chce się wyprowadzić, to wzywamy go do opróżnienia lokalu i to jest sformalizowane, ponieważ tam jest kilka elementów, o których musimy wspomnieć. Musimy wezwać lokatora, pod rygorem nieważności na piśmie. W tym piśmie musimy wskazać nas, jako wynajmujących (czy właściciela, czy najemcę), wskazać umowę najmu okazjonalnego lokalu i następnie termin, nie krótszy niż siedem dni, w którym najemca i wszystkie inne osoby, z którymi zamieszkuje, mają się wynieść. To, jeśli możesz, doręczasz osobiście. Jeżeli nie możesz, wysyłasz to listem poleconym, najlepiej za zwrotnym potwierdzeniem odbioru. To oświadczenie musi być sporządzone z podpisem urzędowo poświadczonym, czyli w naszej sytuacji pewnie będzie najprościej zrobić notarialnie poświadczony podpis. To jest ważne. Jeżeli tego nie będziesz mieć, to później nie dostaniesz klauzuli wykonalności. Jeżeli najemca zignoruje to wezwanie, nie będzie chciał się wyprowadzić, to składasz do sądu wniosek o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi notarialnemu.



GG: Temu oświadczeniu, które przedstawił przy podpisaniu umowy?

PD: Oczywiście. Dołączasz ten akt notarialny, ale oprócz tego musisz dołączyć to wezwanie, w którym wzywałeś go, żeby się dobrowolnie wyprowadził. Następnie dokument, z którego wynika Twój tytuł prawny do lokalu, że jesteś jego właścicielem oraz potwierdzenie zgłoszenia do urzędu skarbowego, dlatego jest to bardzo ważne, żeby je mieć, nie można go zgubić. Jeżeli tych wszystkich elementów nie będzie, sąd nie da klauzuli wykonalności. Jeżeli poprawnie tę procedurę przeprowadziłeś, jeżeli dostałeś tę klauzulę wykonalności, piszesz wniosek o wszczęcie egzekucji i idziesz do komornika. I tu się pojawia kolejna niespodzianka. Komornik przygotowuje się do eksmisji, sprawdza jak ma się sytuacja w tym lokalu, do którego ma przenieść naszego byłego najemcę, a okazuje się, że adres jest nieaktualny, ponieważ nasz najemca utracił możliwość zamieszkiwania w tym lokalu, bo na przykład: pokłócił się z właścicielem, albo po prostu lokal został sprzedany.

GG: To było moje następne pytanie. Co jeśli tamten lokal, który zadeklarował najemca, nagle nie jest już dostępny?

PD: W takiej sytuacji eksmisja nam zawiśnie. Ale jest na to sposób, trzeba dostarczyć pomieszczenie zastępcze, bo inaczej komornik się wstrzyma z egzekucją i będzie poszukiwał lokalu w gminie, którego oczywiście nie będzie. Natomiast jeżeli samodzielnie dostarczysz pomieszczenie zastępcze, a takim pomieszczeniem na przykład może być jakiś pokój w hotelu robotniczym, to wtedy eksmisja zostanie tam wykonana. Tylko to jest kwestia ustalenia z komornikiem, na ile to ma być: miesiąc czy dwa. Może być to jakiś hotel robotniczy, pensjonat, jakaś bursa i tak dalej. Dlaczego? Bo tych lokali nie dotyczy Ustawa o ochronie praw lokatorów.

GG: Czyli właściciel tego lokalu, do którego komornik przeniesienie naszego byłego lokatora, nie będzie miał tego problemu. Ale to też trzeba ustalić z właścicielem tamtego Lokalu?

PD: Z tamtym zawrzesz umowę i pokażesz ją komornikowi, i komornik wiedząc, że jest pomieszczenie tymczasowo zapewnione, widzi, że nie ma bezdomności, będzie mógł przenieść tego naszego byłego najemcę.

GG: Z tego co pamiętam, to w ustawie jest jeszcze coś takiego, że jeśli ten lokal, do którego ten najemca ma być przeniesiony, co do którego oświadczył, że może być przeniesiony, przestanie



istnieć, np. właściciel go sprzeda, albo wycofa swoje oświadczenie, to najemca ma obowiązek wynajmującego w jakimś terminie powiadomić.

PD: 21 dni. Tylko oczywiście mówimy o sytuacji tej lepszej. Najemca się o tym dowiedział, po czym poinformował wynajmującego, że jest taka sytuacja. Następnie w ciągu trzech tygodni ma znaleźć nowy lokal i dostarczyć to nowe oświadczenie.

GG: A jeśli tego nie zrobi?

PD: Jeżeli tego nie zrobi, to wynajmujący ma prawo wypowiedzieć mu umowę.

GG: Czyli to tak naprawdę nie rozwiązuje problemu.

PD: Po prostu wiesz o nim wcześniej, a nie na etapie postępowania egzekucyjnego.

GG: Bardzo często dostaje takie pytanie. Jak wygląda kwestia przedłużenia umowy najmu okazjonalnego? Czy najemca musi to oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji, podpisywać ponownie? Czy trzeba to przedłużenie umowy, czy też ten aneks zgłaszać znowu do urzędu skarbowego?

PD: To trochę zależy. To jest sytuacja tego typu, że zazwyczaj nie chcemy ponosić kolejnego kosztu aktu notarialnego, i czy moglibyśmy zrobić tak, że zrobimy aneks do umowy, a ten akt notarialny dalej będzie nam służyć. Będzie zależało to od tego, jak notariusz napisał nam akt notarialny, bo jeżeli napisał, że dotyczy umowy zawartej na czas od do i oznaczył te terminy, to będziemy musieli zrobić go na nowo. W przypadku kiedy nie obwarował tego terminami, to jest szansa, tylko tu jest pewnego rodzaju moja wątpliwość, bo przedłużając czas trwania umowy na kolejny okres, też oznaczony nie dłuższy niż 10 lat, często dodaje się takie oświadczenie, że najemca oświadcza, że wszelkie jego wcześniej złożone oświadczenia pozostają w mocy. Tylko problem polega na tym, że on to pierwotne oświadczenie złożył w formie aktu notarialnego, a później oświadczy w zwykłej formie pisemnej, że podtrzymuje tamto i tu jest wątpliwość. Nie jestem przekonany co do tego, jak zachował by się w tej sytuacji sąd. Sąd mogły powiedzieć w ten sposób, że nie jest dopuszczalne przedłużenie mocy obowiązującej aktu notarialnego zwykłą formą pisemną.



GG: Czyli tak naprawdę na wszelki wypadek sugerujesz, że przy przedłużaniu umowy najmu okazjonalnego, trzeba to oświadczenie jeszcze raz zrobić u notariusza.

PD: Tak jest najbezpieczniej.

GG: Rozumiem, że to przedłużenie umowy, aneks czy też nową umowę, trzeba ponownie zgłosić do urzędu skarbowego?

PD: Jeżeli zawrzesz nową umowę, to pewnie tak. Ale to znowu każdy urząd może mieć swoją praktykę. Literalnie jeżeli zawierasz nową umowę, zgłaszasz do urzędu skarbowego. Ale wiem, że praktyka jest różna. Niektóre urzędy skarbowe twierdzą, że jak przedłużasz, czy aneksujesz, to nie musisz zgłaszać.

GG: Ale tak na wszelki wypadek nowe oświadczenie notarialne i ponowne zgłoszenie.

PD: Umówmy się, że to ponowne zgłoszenie nie jest aż tak bardzo następczące problemów, to tylko wysłanie jednego listu, także można to zrobić.

GG: Większym problem jest ponowne oświadczenie.

PD: Bo to są koszty. Ale z drugiej strony, jeżeli porównasz te koszty 200 złotych na rok, czy dwa lata, czy trzy, w zależności od tego, na jak długo umowę zawierasz, w relacji do przychodu, to aż tak źle nie jest.

GG: Czy można podpisać umowę najmu okazjonalnego z obcokrajowcem?

PD: Można.

GG: A czy w takim razie lokal, do którego ewentualnie wyprowadzi się najemca, ten z tego doświadczenia, może być za granicą?



PD: Moim zdaniem tak. Ustawia nie stawia tutaj żadnej bariery. To jest tylko kwestia wykonalności egzekucji, bo nasz komornik nie ma jurysdykcji poza granicami naszego kraju. Na Ukrainę na przykład nikogo nie zawiezie. Słyszałem o takich koncepcjach, że komornik mówi, że nie ma sprawy, odstawi byłego najemcę do Przemysła czy gdzieś na granicę, ale dalej nie pojedzie. Jak komornik się zgodzi to nie ma problemu.

GG: Czyli jeśli mamy potencjalnego najemcę z zagranicy, to warto myśleć o najmie okazjonalnym?

PD: Jak najbardziej.

GG: Rozumiem, że trzeba być świadomym, że ewentualne wykonanie eksmisji może być trudniejsze. Ale tak czy inaczej warto z tego korzystać. Przejdźmy może do umowy najmu instytucjonalnego.

PD: Może jeszcze jedna rzecz. Jak już jesteśmy przy cudzoziemcach, bo tu może warto byłoby kilka rzeczy powiedzieć. Padają często pytania odnośnie cudzoziemca jako najemcy. Czy to jest jakaś szczególna forma najmu? To nie jest żadna szczególna forma najmu, to jest taki sam najem jak z obywatelem Polski, możesz to zrobić w formie zwykłej, formie instytucjonalnej albo okazjonalnej, tylko trzeba zwrócić uwagę na kilka kwestii. Po pierwsze – język umowy. Umowa musi być zawarta w takim języku, który jest dla obcokrajowca zrozumiały, w związku z czym czasami warto jest zawrzeć ją dwujęzycznie: po polsku i na przykład po ukraińsku, czy angielsku. Mówię „po ukraińsku” dlatego, że mamy bardzo dużo obywateli ukraińskich w Polsce i siłą rzeczy stających się najemcami. Ale jeżeli tak robimy, to warto jest wtedy wprowadzić taką klauzulę, zgodnie z którą w razie wątpliwości wersja polska będzie wersją rozstrzygającą. Tak żeby sąd nie musiał się bawić w tłumaczenia. To jest jedna kwestia. Dalej trzeba zadbać o kwestię jurysdykcji prawa właściwego. Bo jak nam się pojawią normy kolizyjne z prawa prywatnego międzynarodowego, to jeszcze mogłoby się okazać, że polski sąd orzeka wedle prawa ukraińskiego. Przejaskrawiam oczywiście, ale teoretycznie takie konstrukcje są możliwe, więc warto zadbać, żeby do tej umowy stosowano prawo polskie i żeby spory rozstrzygały sądy polskie. To jest druga kwestia. I trzecia kwestia – zabezpieczenie. Może się okazać, że kaucja jest jedyną możliwością, jaką mamy, bo możemy próbować pozywać kogoś na Ukrainie, w Rosji, czy nawet na terenie UE, na terenie Unii będzie to prostsze, mamy tutaj swoje wewnętrzne procedury, natomiast jeżeli chodzi o Ukrainę czy Rosję, to będzie trudniej, więc może się okazać, że po prostu kaucja jest naszym wyłącznym zabezpieczeniem.

GG: Ja mam zasadę, że w przypadku najmu osobom z zagranicy, pobieram podwójną lub potrójną kaucję.



PD: Wtedy masz jakąś barierę bezpieczeństwa.

GG: Umowa najmu instytucjonalnego. Co to jest?

PD: To jest nowość. Funkcjonuje ona w naszym systemie od 11 września 2017 roku. Pojawiła się wraz z programem Mieszkanie Plus, czyli z Ustawą o krajowym zasobie nieruchomości. To jest tak naprawdę instytucja bliźniaczo podobna do najmu okazjonalnego, ale z pewnymi dość istotnymi modyfikacjami. Przede wszystkim jest dedykowana przedsiębiorcom, czyli tę umowę jako wynajmujący zawiera wyłącznie przedsiębiorca, który trudni się tym zawodowo, czyli prowadzi działalność gospodarczą w zakresie wynajmowania lokali. Gdybyśmy mieli wskazać różnice, to tu jest niższa kaucja, bo trzykrotność czynszu.

GG: Co tak naprawdę chyba nie ma znaczenia?

PD: Natomiast bardzo ważną różnicą jest fakt, że nie zgłaszamy tej umowy do urzędu skarbowego, bo przedsiębiorca rozlicza się z automatu, więc tutaj zgłoszenie nie jest warunkiem zawarcia umowy. Tak samo zawieramy tę umowę w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Nie ma żadnego oświadczenia o lokalu, do którego będzie trzeba przeprowadzić najemcę, nie ma więc żadnej zgody właściciela lokalu. Dlaczego? Dlatego, że jest fundamentalna różnica jeżeli chodzi o prawa najemcy. Najemca w tym akcie notarialnym, gdzie poddaje się egzekucji, oświadcza jednocześnie, że w razie wykonania eksmisji, nie przysługuje mu prawo do lokalu socjalnego, ani do pomieszczenia zastępczego żadnego.

GG: Krótko mówiąc, oświadcza, że akceptuje możliwość eksmisji na tak zwany bruk.

PD: Dokładnie tak. Z punktu widzenia wynajmującego jest bardzo fajne, bo jest możliwość dość szybkiego pozbycia się najemcy, który sprawia nam jakieś kłopoty. Z drugiej strony są daleko idące wątpliwości, co do zgodności tego przepisu z konstytucją. Żeby była jasność, ten przepis został stworzony na potrzeby programu Mieszkanie Plus i wszystkie umowy w krajowym zasobie nieruchomości zawierane w tym programie, mają być najmem instytucjonalnym. Czyli niebezpieczeństwo wypowiedzenia umowy, będzie powodowało taką dość radykalną eksmisję. Natomiast tutaj się pojawiają pewnego rodzaju wątpliwości natury konstrukcyjnej, ponieważ ten przepis nie zapewnia tego, czego wymaga konstytucja, czyli minimalnej ochrony przed bezdomnością.



GG: Czyli to, o czym rozmawialiśmy na samym początku?

PD: Tak. I pojawił się już nawet taki wyrok Trybunału Konstytucyjnego w październiku zeszłego roku, który oceniał troszeczkę podobny przepis, mianowicie artykuł 144 Ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji, i tam jest procedura opróżniania pomieszczenia, między innymi mieszkalnego, bez żadnego filtru bezpieczeństwa. Tam nie ma „chyba że istnieje jakiś lokal”, że musi być jakiś lokal zamienny i tak dalej, tam jest po prostu od razu eksmisja na bruk. I Trybunał Konstytucyjny powiedział, że ten przepis jest niezgodny z konstytucją, w części której dotyczy wypowiedzenia, czy eksmisji z lokalu mieszkalnego na bruk, bez możliwości zapewnienia ochrony przed bezdomnością. Ten przepis zdaniem Trybunału nie zapewnia minimalnej ochrony przed bezdomnością, a w związku z tym jest niezgodny z konstytucją.

GG: Ale jakie to może mieć konsekwencje dla przedsiębiorców, którzy będą to stosować?

PD: Takie, że będziesz chciał nadać klauzule wykonalności, a sąd, który będzie w tej sprawie orzekać, odmówi, twierdząc, że jest to niezgodne z konstytucją, czyli zastosuje konstytucję wprost. To jest tak zwany rozproszony tryb badania konstytucyjności aktów prawnych, trochę mało popularny, natomiast w pewnym zamieszaniu, które nam powstało, w związku z Trybunałem Konstytucyjnym, zaczęła się upowszechniać taka kontrola, kiedy każdy sąd powszechny decyduje o tym, czy coś jest zgodne z konstytucją czy nie. To jest stosowanie konstytucji bezpośrednio, wprost. Ja taki proces prowadziłem, gdzie właśnie sąd mi zastosował konstytucję bezpośrednio, wprost, nie w takim wypadku, w troszeczkę innym, na podstawie Ustawy o lasach, natomiast tam sąd też stwierdził, że nie da się pogodzić z konstytucją pewnego przepisu. Natomiast tutaj może tak być, ale może też być tak, że sąd nada klauzulę wykonalności, ale lokator wytoczy powództwo, tak zwane przeciwegzekucyjne i na etapie tego postępowania, sąd dojdzie do wniosku, że to jest niezgodne z konstytucją. Wreszcie może być tak, że ktoś wnieśli skargę do Trybunału Konstytucyjnego i Trybunał dojdzie do przekonania, że ten przepis nie może się ostać. Takie uwagi już były na etapie prac legislacyjnych, zanim weszły te przepisy, myśmy czytając je z góry, wiedzieli, że to budzi daleko idące wątpliwości konstytucyjne. Rzecznik Praw Obywatelskich nawet apelował do prezydenta, żeby nie podpisywał tej ustawy, właśnie z uwagi na to niebezpieczeństwo. No prezydent podpisał, ale wątpliwość jest. Zresztą na tej wątpliwości się nie kończy, jeszcze jest kilka innych. Zwróć uwagę, że mamy dwie bardzo podobne do siebie umowy, które w dość radykalnie odmienny sposób kształtują prawa i obowiązki najemców.

GG: A jest to zależne tylko od tego, kto jest wynajmującym.



PD: Dokładnie tak. Wyobraź sobie taką sytuację, że masz w jednym budynku, na jednej klatce schodowej, dwa mieszkania. Oba są dokładnie takie same. Jedno jest po lewej stronie, drugie po prawej. I to po lewej jest wynajęte w trybie okazjonalnym, a to po prawej w trybie instytucjonalnym. Masz dwa takie same lokale, tylko że tutaj jest osoba prywatna, a tutaj jest przedsiębiorca. I sytuacja lokatora, najemcy w tych dwóch, bliźniaczo podobnych, sytuacjach jest zupełnie inna. Jest kolejna sytuacja. Co się dzieje, jeżeli masz zawartą umowę najmu okazjonalnego, czyli wynajmującym jest osoba, która nie prowadzi działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali i ona sprzedaje lokal z zawartą taką umową, przedsiębiorcy.

GG: Albo sama zostaje przedsiębiorcą.

PD: Albo sama zostaje przedsiębiorca. Co w takiej sytuacji? Teraz masz nagle przedsiębiorcę, który prowadzi działalność gospodarczą w zakresie wynajmowania lokali, a zawarł umowę najmu okazjonalnego. Podmiotowo to się nie zgadza. Przyjął koncepcję, że umowa się zamieni automatycznie na umowę najmu instytucjonalnego nie sposób, nawet nie ma takiego przepisu. Co wtedy? Do końca nie wiemy. Być może to jest po prostu zwykły najem w takiej sytuacji. Ministerstwo opracowało interpretację, z której wynika, że absolutnie nie ma czym się przejmować i nic się nie stało, i to będzie dalej najem okazjonalny. Ale powiedzmy, ta radosna twórczość nie do końca wszystkich przekonuje w tej sytuacji

GG: Mamy tę eksmisję w cudzysłowie na bruk, która może być niekonstytucyjna, związku z tym może się okazać w praktyce nieskuteczna z tych czy innych powodów. Nie musimy zgłaszać tej umowy do urzędu skarbowego. Rozumiem, że mamy te wszystkie zalety, o których mówiliśmy przy najmie okazjonalnym, czyli że do umowy najmu instytucjonalnego nie stosuje się Ustawy o ochronie praw lokatorów, czy też stosuje się tylko niektóre przepisy. Czyli tak naprawdę o tym jakie są korzyści z tego najmu instytucjonalnego, pewnie nie musimy powtarzać?

PD: Nie, one są takie same jak w przypadku najmu okazjonalnego.

GG: Ale jedna uwaga, wynajmujemy wtedy jako przedsiębiorcy.

PD: Tak.



GG: Co oznacza, że zaczynamy być może mieć problem z tak zwanymi klauzulami abuzywnymi?

PD: Tak, tu w ogóle trzeba zauważyć, że jako przedsiębiorcy, a nie osoba fizyczna, ale przedsiębiorca, czyli równie dobrze możesz być spółką z o.o., spółką osobową, prawda i tak dalej. Natomiast tak, klauzule abuzywne faktycznie, pomimo tego, że umowa najmu jest dość silnie uregulowana i w dość silny sposób chroni najemcę, to faktycznie, jeżeli masz relację przedsiębiorca – konsument, to w takiej sytuacji faktycznie należy się wystrzegać klauzul abuzywnych. Taką bardzo podstawową i najprostszą, która przychodzi mi do głowy, to jest klauzula wyboru sądu, którą sobie robimy w zwykłych umowach najmu kiedy mamy relacje b2b, powiedzmy dwóch przedsiębiorców, albo jeżeli mamy raczej powiedzmy dwóch konsumentów, osoby nieprowadzące działalności gospodarczej, natomiast w sytuacji kiedy masz przedsiębiorcę i konsumenta, to już nie możesz sobie napisać, że wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd powszechny właściwy dla siedziby wynajmującego, bo jest to klauzula niedozwolona, wprost wynikająca z Kodeksu cywilnego. Przepisy Kodeksu cywilnego wprost wskazują, że takiego postanowienia stosować nie wolno.

GG: W takim razie jakie mogą być konsekwencje tego, że jeśli umieścimy w naszej umowie najmu, jako przedsiębiorcy, jakiś klauzule abuzywne, a możemy to zrobić świadomie, bądź nieświadomie? Lista tych klauzul jest dosyć długa, więc często możemy nawet nie wiedzieć o tym, że wpadliśmy w ten problem.

PD: Takie postanowienie, jeżeli nie zostało indywidualnie uzgodnione z konsumentem, po prostu go nie wiąże. To jest pierwsza kwestia. Po drugie. Gdyby pojawił się UOKiK na kontroli, to możesz dostać za to karę. To pewnie jakieś przypadki jednostkowe i marginalne, ale zupełnie teoretyczne. Notabene tego zapisu w ogóle nie trzeba wprowadzać, tego dotyczącego klauzuli wyboru sądu, bo równie dobrze możesz sobie zrobić to, stosując ogólne przepisy Kodeksu postępowania cywilnego postępowania sądowego.

GG: Rozumiem, że tych klauzul abuzywnych, na które ewentualnie możemy wpaść, świadomie, bądź nieświadomie, jest więcej?

PD: Tak, ale one będą jednocześnie niezgodne z Ustawą o ochronie praw lokatorów i po prostu będą bezskuteczne.



GG: Ustawa o ochronie praw lokatorów ulega ciągłym zmianom. Czy możesz powiedzieć jakie zmiany i czy jakich zmian możemy oczekiwać najbliższym czasie w tej ustawie?

PD: Faktycznie tak jest. Trwały prace legislacyjne i pojawią nam się pewne zmiany, ale dopiero w przyszłym roku. Jakże konkretnie? Otóż mamy szereg zmian definicyjnych: znika na przykład pojęcie lokalu socjalnego, a pojawia nam się w jego miejsce umowa najmu socjalnego lokalu. Chodzi po prostu o to, że teraz nie będziemy wyodrębniać w zasobie komunalnym konkretnych lokali socjalnych, tylko będziemy mogli różne lokale czynić lokalami socjalnymi, które mogą być oddawane na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu, na przykład gmina będzie mogła pozyskiwać takie lokale na rynku i oddawać je osobom potrzebującym.

GG: Czyli będziemy wynajmować nasze mieszkania gminie?

PD: Tak. Pojawia się takie pojęcie „koszty utrzymania lokalu”, wcześniej była mowa o „wydatkach związanych z utrzymaniem lokalu”, a w tej chwili mamy koszt utrzymania lokalu. Dlaczego ta zmiana jest ważna? Dlatego, że wydatki kojarzą się z czymś, co musiało już się wydać. A teraz masz mowę o kosztach utrzymania lokalu, które są oderwane zupełnie od tego, czy już je poniosłeś, czy też nie. Pojawia nam się definicja „miejscowości pobliskiej”. Co to jest miejscowość pobliska? To jest miejscowość, która jest położona w powiecie, w którym znajduje się lokal, albo w powiecie graniczącym z tym powiatem. O co chodzi? Jest to jedna z przesłanek wynikająca z artykułu 11, pozwalająca na wypowiedzenie umowy w sytuacji, kiedy lokator ma lokal w tej samej miejscowości i w lokalu tym mógłby zamieszkać. Dotychczas mogła być sytuacja taka, że ktoś ma lokal, ale nie w tej samej miejscowości, tylko dosłownie w miejscowości graniczącej i mówił: „Przykro mi, niestety przesłanka ta nie jest spełniona”. I w tej sytuacji, jeżeli będzie to miejscowość pobliska, możemy sobie ze spokojem taką umowę wypowiedzieć, musi być to tylko miejscowość w tym samym powiecie albo graniczącym. Co jeszcze nam się zmieni? Zmieniają nam się odrobinę zasady wypowiedzenia umowy. Obecnie jest tak, że możesz wypowiedzieć umowę w sytuacji, w której najemca jest z zwłocą z zapłatą czynszu albo innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu, ale nie jest podstawą wypowiedzenia, zaleganie z opłatami za media. Jeżeli ktoś zalega z opłatami za media, czyli media masz na sobie i je w jakiś sposób refakturujesz, ale nie zalega z czynszem i opłatami, nie możesz wypowiedzieć umowy. W tej chwili pojawia się nowa przesłanka. Czyli jeżeli ktoś płaci czynsz, płaci opłaty eksploatacyjne, ale nie płaci za media, w takiej sytuacji będziesz mógł mu tę umowę również wypowiedzieć. Tu, jeżeli mogę tak troszeczkę dygresyjnie dodać, warto jest przerzucać media na najemcę, czyli zobowiązywać go, żeby zawierał własne umowy z dostawcami mediów.

GG: Bo ewentualne zaległości obciążają jego i potem dostawcy mediów jego ściągają, a nie wynajmującego?



PD: Dokładnie tak. Możesz mieć sytuację taką, kiedy najemca mieszka, nie płaci, a właściciel musi płacić. Popada w coraz większy dług. Wyobraź sobie, że ktoś zakręcił ogrzewanie gazowe, a dogrzewa się piecykiem elektrycznym. Robią się z tego ogromne koszty. Kolejna zmiana, o której warto wspomnieć, będzie dotyczyła katalogu osób, wobec których nie można orzec o braku lokalu socjalnego. Dzisiaj, czy też w przyszłości, w uprawnieniach na zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu, jest taka kategoria osób, którym sąd nie może go nie przyznać. To są kobiety w ciąży, to są małoletni, niepełnosprawni, obłożnie chorzy, emeryci, renciści, bezrobotni i osoby, które są wskazane przez gminę w uchwale. I dotychczas był taki filtr bezpieczeństwa, który mówił: „chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu, niż dotychczas używany”. A teraz jeszcze dodajemy jeden bezpiecznik: „chyba że ich sytuacja materialna pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie”. To oznacza, że sąd będzie miał dodatkowy obowiązek, ponieważ będzie musiał badać, jaka jest sytuacja materialna, na etapie postępowania eksmisyjnego. Natomiast jest to oczywiście zmiana in plus dla wynajmującego, ponieważ może się okazać tak, że owszem ktoś jest na liście tych osób, ale jego sytuacja materialna jest na tyle dobra, że nie uzasadnia przyznania mu lokalu socjalnego. A co za tym idzie, nie trzeba czekać, aż gmina ten lokal końcu znajdzie po iluś tam latach. Tych zmian jest jeszcze więcej, część z nich jest takich bardzo porządkowych, natomiast to są te, na które należałoby zwrócić, taką powiedziałbym największą uwagę.

GG: Zakończmy więc najem okazjonalny i najem instytucjonalny. Jeszcze dwa krótkie pytania na koniec, nie związane z tymi specyficznymi umowami. W jaki sposób można ściągnąć zaległości finansowe od najemcy? A raczej, o co zadbać na etapie umowy i podczas najmu, żeby potem mieć ułatwioną windykację?

PD: Przede wszystkim należy zindywidualizować tego najemcę. Trzeba mieć jego kompletne dane, które pomogą później w windykacji. Pamiętajmy o tym, że Kodeks cywilny pozwala nam windykować należności z tytułu umowy najmu lokalu, również od wszystkich osób dorosłych, które zamieszkują lokal razem z najemcą. Tylko, że tam jest ograniczenie przez czas zamieszkiwania. Czyli gdybyś chciał pozwać dorosłą córkę czy syna, o czynsz najmu, czy opłaty eksploatacyjne z tytułu używania lokalu, to co musisz zrobić? Musisz kilka okoliczności wykazać. Po pierwsze, że oni są dorośli, po drugie, że w ogóle tam zamieszkiwali i po trzecie, przez jaki czas tam zamieszkiwali. Bo chodzi o zaległości przez czas ich zamieszkiwania. Warto to zmodyfikować w umowie najmu, wskazując, że wszystkie osoby, które będą zamieszkiwały ten lokal, ponoszą odpowiedzialność solidarną. I w tym momencie nie musisz już tamtej okoliczności wskazywać. No i rzecz, którą powtarzam po raz któryś, po prostu pobierać jak największą kaucję. Oczywiście możemy gdzieś brnąć dalej, możemy stosować jakieś zabezpieczenia typu weksle, jakieś poręczenia, w szczególności w wypadku studentów. Możemy stosować różnego rodzaju instytucje ubezpieczeniowe, gwarancje bankowe, czasami się je stosuje, czyli gwarancja bankowa zabezpiecza nam trwałość czynszu. Możemy stosować ubezpieczenia, zażądać żeby najemca zawarł umowę ubezpieczenia, gdyby się mu, nie daj Boże, coś wydarzyło, żeby ubezpieczyć te roszczenia. Tych instrumentów jest jeszcze sporo, o których moglibyśmy mówić, ale warto na te



zwrócić uwagę. Ja bym chciał powiedzieć o jeszcze jednej rzeczy. Skoro mówiliśmy już wcześniej o mediach. Pytanie, skoro mamy media na sobie i przestaje nam lokator je opłacać, czy my media możemy odciąć?

GG: To jest taki standardowy sposób na skłonienie najemcy do wyprowadzenia się z naszego lokalu.

PD: I odpowiedź jest twierdząca. Możemy to zrobić. Zwróć uwagę, że przepisy Ustawy o ochronie praw lokatorów mówią, że jako wynajmujący masz zapewnić sprawne działanie instalacji doprowadzającej media. Ty nie masz obowiązku dostarczać mediów. Ty masz obowiązek tak sprawić, żeby w lokalu mógł być prąd, gaz, woda i tym podobne rzeczy. Ale wcale nie masz obowiązku samodzielnie tych umów zawierać i ich utrzymywać. I może być taka sytuacja, jeżeli lokator nie będzie płacić, to go w takiej sytuacji upomnisz na piśmie i informujesz, że nie chcesz go dłużej utrzymywać i udajesz się do siedziby dostawców mediów, z zamiarem wypowiedzenia umowy. Możesz go zaprosić, żeby poszedł z Tobą i od razu zawarł umowę na siebie. Nie będziesz miał takiego działania poczytanego jako uporczywe nękanie tej osoby, ponieważ nie zrobiłeś nic złego, po prostu mówisz, że nie masz zamiaru dłużej go finansować. A on w każdej chwili może sobie pójść i tę umowę zawrzeć samodzielnie.

GG: Czyli nie możesz pójść z obcymi i obciąć kabli?

PD: Nie.

GG: Natomiast możesz rozwiązać umowę.

PD: Tak jest, dokładnie tak.

GG: Czyli instalacja musi być nadal sprawna, żeby najemca mógł ewentualnie podpisać własną umowę? Natomiast Ty nie masz obowiązku tych mediów dostarczać?

PD: Tak. Wiem, że takie postępowania toczyły się przed prokuratorem, ponieważ najemca twierdził, że jest to uporczywe nękanie. I sprawa zakończyła się pozytywnie dla wynajmującego, ponieważ prokurator nie dopatrył się znamion przestępstwa. Powiedział: „Przecież mogłeś iść i samodzielnie podpisać umowę, a instalacje działają.”



GG: A jak to jest z tym meldowaniem się najemcy w naszym mieszkaniu? Według mojej wiedzy najemca może sam to zrobić, bez wiedzy wynajmującego, na podstawie umowy. Czy przypadkiem nie jest to kolejny powód, żeby podpisywać umowy na czas oznaczony, bo wtedy meldunek będzie też tylko na czas oznaczony? No i czy też te zameldowanie się najemcy w naszym lokalu, rodzi jakieś ryzyko po stronie wynajmującego?

PD: Żadnego.

GG: Czyli może się zameldować na podstawie umowy, a my możemy nawet o tym nie wiedzieć? Ale ryzyka nie ma?

PD: Nie ma, no bo meldunek przecież żadnego prawa do lokalu nie tworzy. Oczywiście, tak niektórzy twierdzą. „Ja jestem tu zameldowany, mam prawo tu mieszkać”. Co to jest meldunek? Meldunek to jest instytucja prawa publicznego. To jest potwierdzenie administracyjnoprawne faktu, że ktoś przebywa w danym lokalu. Meldunek tak naprawdę jest pochodną tytułu prawnego do lokalu, jest potwierdzeniem faktu, że mieszkasz. Co więcej jeżeli ktoś mieszka, ale bez tytułu prawnego, to ma prawo być zameldowanym, a nawet obowiązek. Ja już widywałem w umowach najmu zakazy, że wynajmujący umową zakazuje meldować się w lokalu. Takich rzeczy nie wolno robić, bo to jest zakazywanie wykonywania obowiązków, które wynikają z przepisów prawa publicznego. Są też tacy, którzy twierdzą, że meldunku w ogóle już nie ma. Nadal jest, jeszcze się nie skończył. Była wielokrotnie dyskusja ten temat, miał zniknąć, ale ciągle jeszcze nie zniknął. Natomiast meldunek nie jest jakąś kwestią, którą należy się w jaki sposób szczególny przejmować. Ewentualnie na etapie sprzedaży lokalu może się pojawić taki problem, że nowy nabywca będzie mówił: „No jak jest meldunek, ja nie kupię”. Natomiast to nie rodzi żadnych konsekwencji. Jeżeli lokal jest opróżniony, nikogo tam nie ma, tylko są zameldowani jacyś ludzie, to prędzej czy później ich wymeldujemy w trybie administracyjnym chociażby. Trochę czasu to potrwa.

GG: A jak wygląda ta procedura wymeldowania? Jeśli najemca się wyprowadzi, mieliśmy z nim umowę na czas nieokreślony, to jak my możemy go wymeldować?

PD: Musisz iść do urzędu gminy, do wydziału, który zajmuje się meldunkami i zgłosić, że pomimo tego, że jest meldunek, lokal nie jest zajmowany przez osobę zameldowaną. No i zostanie wszczęte postępowanie administracyjne, w którym zostanie ustalone, że faktycznie ta osoba tam nie przebywa, w związku z tym jest podstawa do wykreślenia.



GG: A ile to trwa?

PD: To różnie. Zależy od urzędu gminy. Może to trwać kilka miesięcy.

GG: Piotrze, bardzo dziękuję za bardzo ciekawą rozmowę. Wydaje mi się, że stosunkowo dokładnie wyjaśniliśmy wszelkie niuanse umowy najmu instytucjonalnego i okazjonalnego.

PD: Jeszcze trochę zostało.

GG: Rozumiem, ale nie chcę Tobie zabierać całej pracy.

PD: Zostało na drugi odcinek.

GG: Dokładnie. Myślę, że będzie drugi odcinek, nie jestem pewien czy będzie dotyczył umowy najmu, natomiast na jakiś kolejny odcinek się jeszcze umówimy. Bardzo dziękuję.

PD: Dziękuję.