

Warszawa, dnia [●] r.

Pani [●]

PORADA PRAWNA

I. STAN FAKTYCZNY

Pani [●] jest właścicielką lokalu, który chciałaby wynająć potencjalnym najemcom – małżeństwu, które proponuje Pani [●] wynajęcie mieszkania na zasadzie podpisania „umowy o użyczenie” lokalu mieszkalnego, zabezpieczonej wekslem.

W związku z powyższym, Pani [●] zwróciła się do Kancelarii M. Szulikowski i Partnerzy (dalej „**Kancelaria**”) z prośbą o wyjaśnienie, na czym taki najem polega i czy jest to forma bezpieczna dla niej jako właścicielki lokalu. Ponadto, Pani [●] poprosiła także o przedstawienie innych możliwych form najmu. Odpowiedzi na wskazane przez Panią pytania, Kancelaria zamieszcza poniżej.

II. STAN PRAWNY

1. Umowa użyczenia lokalu mieszkalnego

Potencjalni najemcy sugerują zawarcie umowy użyczenia lokalu mieszkalnego, z tego też względu na wstępie, zanim zostaną przedstawione poszczególne rodzaje najmu, należy wyjaśnić podstawowe różnice pomiędzy umową użyczenia a umową najmu.

Niniejsza przykładowa Porada Prawna ma charakter wyłącznie informacyjny i jest przedmiotem praw autorskich M. Szulikowski i Partnerzy Kancelarii Prawnej.

Użyczenie jest umową, przez którą użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nieoznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy. W związku z tym, jeśli zawarłaby Pani umowę użyczenia, to byłaby ona nieodpłatna, nie mogłaby Pani pobierać czynszu.

Osoby, z którymi zawarłaby Pani umowę ponosiłyby, jako biorący do używania, zwykłe koszty utrzymania lokalu mieszkalnego jako rzeczy użyczonej, przede wszystkim byłyby to wydatki i nakłady pozwalające zachować rzecz w stanie niepogorszonym, utrwalającym jej właściwości i przeznaczenie, a zatem koszty, których poniesienie narzuca niezbędna potrzeba zachowania określonego stanu rzeczy. Byłyby to przykładowo koszty konserwacji, bieżących remontów, drobnych napraw.

2. Umowa najmu

Biorąc pod uwagę istotę umowy użyczenia, zdaniem Kancelarii bardziej korzystna byłaby dla Pani umowa najmu. Oczywiście małżeństwo, o którym Pani wspomniała, mogło mieć na myśli mówiąc „umowa użyczenia” umowę najmu, aczkolwiek **przy zawarciu umowy (rekomendowalibyśmy formę pisemną) proponowalibyśmy uściślenie i doprecyzowanie, że na pewno chodzi o „umowę najmu”, a nie „umowę użyczenia”.**

Jeżeli chodzi o umowę najmu, to tak już wskazaliśmy, rekomendowalibyśmy jej zawarcie w formie pisemnej, która co prawda przez przepisy wymagana jest tylko wówczas, gdy dotyczy nieruchomości i jest zawierana na czas dłuższy niż rok, jednak zawsze warto dla pewności mieć obowiązki i prawa drugiej strony umowy na piśmie, aby w razie ewentualnych sporów móc z nich skorzystać.

Pani jako właścicielka lokalu może uzależnić zawarcie umowy od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej.

Niniejsza przykładowa Porada Prawna ma charakter wyłącznie informacyjny i jest przedmiotem praw autorskich M. Szulikowski i Partnerzy Kancelarii Prawnej.

Wysokość kwoty wpłacanej z tytułu kaucji zabezpieczającej pozostawiona jest woli stron umowy, a zatem może Pani sama ustalić wysokość kaucji, z tym że może ona stanowić maksymalnie dwunastokrotność miesięcznego czynszu za dany lokal.

Dodatkowo, warto też pamiętać, iż w razie gdyby najemcy nie regulowali swoich należności, posiada Pani prawo zastawu na ruchomościach będących ich własnością. Ustawowe prawo zastawu służyć ma zabezpieczeniu należności wynajmującego z tytułu czynszu i świadczeń dodatkowych, w sytuacji gdy najemca zalega z ich zapłatą nie dłużej niż rok.

Ponadto, gdyby najemcy lokali nie płacili czynszu co najmniej za dwa miesiące, mogłaby Pani po pisemnym uprzedzeniu, umowę najmu wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia.

Więcej o formach zabezpieczeniach roszczeń z tytułu np. płatności czynszu, w tym o wekslu, w pkt. 4.

3. Umowa najmu okazjonalnego

Na gruncie obecnie obowiązujących przepisów, **Kancelaria rekomendowałaby zawarcie umowy najmu okazjonalnego**, który zapewniłby Pani największą ochronę jako właścicielce lokalu mieszkalnego w związku m.in. z oświadczeniem najemcy o poddaniu się egzekucji w przypadku wygaśnięcia najmu, o czym mowa poniżej.

Umowę najmu okazjonalnego należy zawrzeć w formie pisemnej pod rygorem nieważności, na czas oznaczony, nie dłuższy niż dziesięć lat. Fakt zawarcia umowy musiałaby Pani zgłosić w terminie 14 dni od jej podpisania naczelnikowi urzędu skarbowego właściwemu ze względu na miejsce położenia nieruchomości, w której znajduje się wynajmowany lokal.

Niniejsza przykładowa Porada Prawna ma charakter wyłącznie informacyjny i jest przedmiotem praw autorskich M. Szulikowski i Partnerzy Kancelarii Prawnej.

Tym samym musiałaby Pani w związku ze zgłoszeniem płacić podatek od przychodów z najmu w wysokości 8,5 %. Niedopełnienie obowiązku zgłoszenia skutkować będzie wyłączeniem stosowania przepisów szczególnych dla najmu okazjonalnego, na rzecz pełnej regulacji ochrony praw lokatorów.

Do umowy najmu okazjonalnego załączyć należy odpowiednie dokumenty, które będą Panią chronić w przypadku nieuczciwych i uciążliwych najemców, tj. oświadczenie najemcy w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w przypadku wygaśnięcia stosunku najmu oraz określenie obowiązku najemcy do wskazania lokalu, do którego ma być przeprowadzona eksmisja. Najemca musi też przedstawić oświadczenie woli osoby, u której ma zamieszkać w razie eksmisji. Oświadczenia te są w przypadku umowy najmu okazjonalnego konieczne i mają służyć ochronie Pani interesów.

Jako formę zabezpieczenia roszczeń pieniężnych przepisy dopuszczają, aby zawarcie umowy najmu okazjonalnego lokalu było uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej, która nie może przekraczać sześciokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu okazjonalnego lokalu.

4. Formy zabezpieczenia umowy najmu

- **kaucja zabezpieczająca** to kwota pieniężna płacona najczęściej przy zawarciu umowy najmu do rąk wynajmującego. Jest ona wielokrotnością czynszu i może zabezpieczać roszczenia z tytułu czynszu czy opłat dodatkowych, oraz roszczenia związane z pogorszeniem przedmiotu najmu w stopniu większym niż normalny. W umowie należy wyraźnie określić roszczenia, jakie mogą być zaspokojone z kaucji.

Niniejsza przykładowa Porada Prawna ma charakter wyłącznie informacyjny i jest przedmiotem praw autorskich M. Szulikowski i Partnerzy Kancelarii Prawnej.

Warto też przewidzieć możliwość potrącania z kaucji bieżących zaległości czynszowych z zastrzeżeniem jednak obowiązku najemcy do uzupełnienia kaucji w stosunkowo krótkim czasie. Jej zaletą jest to, że jest ona w dyspozycji wynajmującego, który ma możliwość natychmiastowego zabezpieczenia swoich roszczeń. Jedną z podstawowych wad to jej wysokość, która w przypadku zawarcia umowy najmu nie może być większa niż 12-krotność miesięcznego czynszu.

- **weksel** to papier wartościowy, którym można zabezpieczyć roszczenia z tytułu czynszu czy opłat dodatkowych. Może być to weksel na określoną sumę lub weksel in blanco, bez wpisywania sumy wekslowej. W przypadku zabezpieczenia umowy najmu zastosowanie miałby weksel in blanco, gdyż jest on stosowany najczęściej przy zabezpieczeniu wierzytelności, które mają powstać w przyszłości albo, gdy ich wartość w chwili wystawienia weksla nie jest jeszcze znana. Wystawiony w ten sposób weksel wierzyciel może wykorzystać dopiero wtedy, gdy wierzytelność powstanie (bądź jej wartość będzie ostatecznie wiadoma) i nie zostanie uregulowana przez dłużnika. Wówczas, wierzyciel sam wypełnia weksel na kwotę stanowiącą wartość powstałej wierzytelności i wzywa dłużnika do jego wykupu. Niewątpliwą zaletą wystawionego przez dłużnika weksla jest możliwość skorzystania ze specjalnej, szybszej procedury sądowej dochodzenia należności wierzyciela - wynajmującego. Weksel nie daje jednak zabezpieczenia na wypadek niewypłacalności dłużnika. Zaletą weksla jest to, że przy jego użyciu w szybszy i prostszy sposób można uzyskać wyrok przeciwko dłużnikowi, a następnie na jego podstawie wszcząć egzekucję.

III. PODSUMOWANIE

Podsumowując, należy stwierdzić, że najkorzystniejszym rozwiązaniem dla Pani, jako właściciela lokalu, byłoby zawarcie umowy najmu okazjonalnego lokalu, która mogłaby być dodatkowo zabezpieczona wpłaconą przez najemców kaucją. Wówczas, oprócz kaucji zabezpieczającej Pani interesy majątkowe, ochronę zapewniłyby Pani także wskazane powyżej oświadczenia najemcy, których załączenie jest konieczne, a które pozwolą Pani uniknąć ewentualnych problemów, gdyby najemcy okazali się niesolidni i uciążliwi, nawet gdyby było to małżeństwo z dzieckiem.

Zdaniem Kancelarii dodatkowe zabezpieczenie poprzez weksel nie jest konieczne, aby miała Pani zapewnioną ochronę interesów majątkowych, aczkolwiek jeżeli uzna Pani, że jest to niezbędne, wówczas może Pani zawrzeć umowę najmu lub umowę najmu okazjonalnego wraz ze stosownymi oświadczeniami i zabezpieczyć te umowy wekslem.

W przygotowaniu powyższych dokumentów, Kancelaria oczywiście może służyć Pani pomocą.

Z poważaniem,

Zespół Szulikowski Online

Niniejsza przykładowa Porada Prawna ma charakter wyłącznie informacyjny i jest przedmiotem praw autorskich M. Szulikowski i Partnerzy Kancelarii Prawnej.