

*Romuald Szytk*

## **Przywrócenie okazjonalnej umowy najmu lokalu**

### **Wprowadzenie**

Najem lokali ze względu na znaczenie w praktyce i z powodu odmiennych rozwiązań jurydycznych jest uważany za szczególny rodzaj najmu (art. 680-692 k.c.) wobec ogólnych przepisów o najmie (art. 659-679 k.c.)<sup>1</sup>. Instytucja najmu okazjonalnego lokalu została wprowadzona na mocy art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy z 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych<sup>2</sup>, który wyłączył ten najem spod działania ustawy znoszącej „szczególny tryb najmu”. W wyniku tego miały do niego zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego. Został on zniesiony 1 lipca 2001 r. z chwilą utracenia mocy prawnej wymienionej ustawy na zasadzie art. 39 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego<sup>3</sup>. Następnie

---

<sup>1</sup> Bliżej J. Panowicz-Lipska, *Najem*, [w:] *System Prawa Prywatnego. Prawo zobowiązań – Część szczegółowa*, t. 8, red. J. Panowicz-Lipska, Warszawa 2004, s. 70 i nast. W stosunkach najmu lokali mieszkalnych istniały do czasu utworzenia najmu okazjonalnego dwie odrębne podstawy prawne kształtujące umowy, a mianowicie: przepisy kodeksu cywilnego, jako tzw. najem kodeksowy i przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów.

<sup>2</sup> Dz.U. Nr 105, poz. 509 ze zm.

<sup>3</sup> Dz.U. Nr 71, poz. 733 ze zm. W projekcie ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z 15 stycznia 2010 r. (druk 761) doprecyzowano definicję tymczasowego pomieszczenia w rozumieniu art. 1046 § 4 k.p.c. Przewidziano nadto umowę o odpłatne używanie tymczasowego pomieszczenia na czas do 6 miesięcy.

art. 3 ust. 1 ustawy z 17 grudnia 2004 r.<sup>4</sup> nowelizującej tę ustawę z 21 czerwca 2001 r. przywrócił zawieranie przez strony z dniem 1 stycznia 2005 r. umów najmu lokalu mieszkalnego, z którego właściciel przejściowo nie korzysta w całości lub w części w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych. Powyższe rozwiązanie, w praktyce mylnie określane jako najem okazjonalny, do którego miały w zasadzie zastosowanie przepisy o ochronie praw lokatorów, nie przyczyniło się do rozwoju rynku najmu i wyeliminowania umów bez płacenia podatków od dochodów z tego tytułu. Okoliczności te oraz niedobór lokali mieszkalnych spowodowany kryzysem finansowym spowodował przywrócenie 28 stycznia 2010 r. zmodyfikowanej i ustawowo zdefiniowanej instytucji najmu okazjonalnego lokalu ustawą z 17 grudnia 2009 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych innych ustaw<sup>5</sup>. Nowelizacja dodała rozdział 2a „Najem okazjonalny lokalu” i uchyliła art. 3 ust. 1 ustawy z 17 grudnia 2004 r. o możliwości zawierania umów najmu lokalu mieszkalnego w razie przejściowego niekorzystania z niego przez właściciela.

W aktualnych komentarzach niejednolicie ocenia się przyjęte rozwiązanie ustawowe. Przeważa pozytywny pogląd, że w zakresie ochrony interesów właścicieli mieszkań i możliwości eksmitowania najemców bez uzyskania wyroku sądowego<sup>6</sup>, ale na podstawie jego oświadczeń w sporządzonych dokumentach notarialnych, a w szczególności poddania się egzekucji w oświadczeniu złożonym w formie aktu notarialnego, stanowić one mają według motywów ustawodawczych dostateczną notarialną gwarancję dla wynajmującego, że w razie nieprzebrzegania umowy przez najemcę wyprowadzi się z zajmowanego mieszkania do wskazanego przez niego lokalu. Dodatkowym zabezpieczeniem praw właściciela jest również zgłoszenie przez niego zawarcia umowy naczelnikowi urzędu skarbowego

---

<sup>4</sup> Ustawa z 17 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, Dz.U. Nr 281, poz. 2783.

<sup>5</sup> Dz.U. z 2010 r. Nr 3, poz. 13. Należy podkreślić, że do umów zawartych przed dniem wejścia w życie ustawy na podstawie art. 3 ust. 1 stosuje się przepisy dotychczasowe.

<sup>6</sup> Patrz A. M a k o s z, *Niesolidni lokatorzy nie unikną eksmisji na bruk*, Dziennik Gazeta Prawna z 28 stycznia 2010 r., nr 19; R. K r u p a - D a b r o w s k a, *Szybsza eksmisja i niższy podatek od najmu*, Rzeczpospolita z 28 stycznia 2010 r., nr 23.

właściwemu ze względu na miejsce jego zamieszkania, w terminie 14 dni od dnia rozpoczęcia najmu (art. 19b ust. 1)<sup>7</sup>.

Generalnie celem najmu okazjonalnego, istniejącego równoległe obok najmu lokalu określonego w kodeksie cywilnym, jest wprowadzenie prawidłowego rozwoju rynku najmu lokali mieszkalnych. Eliminuje on w znacznym stopniu szarą strefę najmu lokali i usuwa bariery, z jakimi spotykają się strony przy kształtowaniu praw i obowiązków w umowie najmu.

Pogląd przeciwny krytycznie ocenia nadmierną regulację prawną i fiskalizm, szczególnie w okresie, gdy podaż mieszkań jest duża, a popyt na nie umiarkowany<sup>8</sup>.

### **Charakterystyka umowy najmu okazjonalnego**

Zgodnie z definicją legalną, zawartą w art. 19a ust. 1 ustawy, umowa najmu okazjonalnego lokalu jest umową najmu lokalu służącego do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, którego właściciel będący osobą fizyczną nie prowadzi działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali, zawartą na czas oznaczony, nie dłuższy niż 10 lat. Oznacza to, że wynajmującym może być tylko osoba fizyczna, która jest właścicielem mieszkania lub domu oraz posiadająca własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu. Umowa oraz jej zmiana wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności (art. 19a ust. 6). Nie można jednak sporządzić zmiany dotychczasowej umowy najmu na okazjonalną umowę lokalu (art. 3 ust. 1 ustawy).

Przewidziano szczególny tryb jej dokumentowania poprzez obowiązek załączenia:

1) oświadczenia najemcy złożonego w akcie notarialnym o poddaniu się egzekucji na zasadzie art. 777 § 1 pkt 4 w zw. z § 2 k.p.c. i zobowiązanie się do opróżnienia oraz wydania lokalu używanego na pod-

---

<sup>7</sup> Bliżej O. K u d a n o w s k a, *Najem okazjonalny*, Monitor Prawniczy 2009.

<sup>8</sup> Bliżej notatka z posiedzenia Komisji Ustawodawczej z 25 listopada 2009 r., na którym przedstawiono krytyczną opinię Krajowej Rady Notarialnej o projekcie ustawy, stwierdzając, że jest ona niepotrzebna i chybiona, także T. B l e s z y Ń s k i, *Najem okazjonalny, czyli kolejny bubeł legislacyjny*, [www.bankier.pl](http://www.bankier.pl) z 5 lutego 2010 r., negatywnie ocenia nadmierną dokumentację umowy.

stawie umowy najmu okazjonalnego w terminie wskazanym w żądaniu wymienionym w art. 19d ust. 2. Przepis ten przewiduje, że właściciel doręcza najemcy żądanie opróżnienia lokalu po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy, jeżeli najemca dobrowolnie nie opróżnił lokalu. Żądanie powinno być sporządzone na piśmie „opatrzone urzędowo poświadczonym podpisem właściciela” i zawierać: oznaczenie właściciela oraz najemcy, którego żądanie dotyczy, wskazanie umowy najmu okazjonalnego lokalu i przyczynę ustania stosunku najmu, termin nie krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia żądania najemcy, w którym najemca i osoby z nim zamieszkałe mają opróżnić lokal.

Dopiero w przypadku bezskutecznego upływu tego terminu właściciel składa do sądu wnioski o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu, w którym najemca poddał się egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia i wydania lokalu. Do wniosku należy dołączyć:

a) żądanie opróżnienia lokalu w postaci dokumentu prywatnego z podpisem urzędowo poświadczonym wraz z dowodem jego doręczenia najemcy albo dowodem wysłania go przesyłką poleconą, wymaganą w postępowaniu o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu, stosownie do postanowienia art. 786<sup>1</sup> § 1 w zw. z art. 786 § 1 k.p.c.

b) dokument potwierdzający przysługujący właścicielowi tytuł prawny do lokalu, którego opróżnienia dotyczy żądanie właściciela,

c) potwierdzenie zgłoszenia przez właściciela zawarcia umowy naczelnikowi urzędu skarbowego właściwemu ze względu na miejsce jego zamieszkania w terminie 14 dni od dnia rozpoczęcia najmu.

Należy podkreślić, że oświadczenia najemcy złożone w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji stanowią tytuł egzekucyjny w rozumieniu art. 777 k.p.c., a przepisy ustawy określają jedynie obowiązek sporządzenia oświadczenia w tej formie<sup>9</sup>.

Na mocy art. 2 ustawy dodano art. 1046 § 4<sup>1</sup> k.p.c. postanawiający o niestosowaniu do egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu wynajętego na podstawie umowy najmu okazjonalnego § 4 tegoż artykułu o wskazaniu przez gminę tymczasowego pomieszczenia, jeżeli właściciel zgłosił zawarcie umowy naczelnikowi urzędu skarbowego.

---

<sup>9</sup> Bliżej R. Krupa-Dąbrowska, *Najem okazjonalny na razie mało popularny*, Rzeczpospolita z 22 marca 2010 r.

W postępowaniu o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu, który określa warunki do przeprowadzenia egzekucji na jego podstawie, stosuje się odpowiednio art. 786 § 1 k.p.c. w zw. z art. 786 § 1<sup>1</sup> k.p.c. Przewiduje on, że jeżeli wykonanie tytułu egzekucyjnego jest uzależnione od zdarzenia, które powinien udowodnić wierzyciel, sąd nada klauzulę wykonalności po dostarczeniu dowodu tego żądania w formie dokumentu urzędowego lub prywatnego z podpisem urzędowo poświadczonym.

2) Wskazanie przez najemcę innego lokalu, w którym będzie mógł zamieszkiwać w przypadku wykonania egzekucji i obowiązku opróżnienia lokalu, jest ustawowym obowiązkiem nałożonym na najemcę. W razie utraty możliwości zamieszkania przez najemcę we wskazanym przez niego innym lokalu, 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 właściciela lokalu lub osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu o wyrażenie zgody na zamieszkanie najemcy i osób z nim zamieszkałych w lokalu wskazanym w oświadczeniu, pod rygorem wypowiedzenia umowy na piśmie, z zachowaniem co najmniej 7-dniowego okresu wypowiedzenia.

3) Oświadczenie właściciela lokalu lub osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu wyżej wymienionego o wyrażeniu zgody na zamieszkanie najemcy i osób z nim zamieszkałych w lokalu wskazanym w oświadczeniu powinno być dołączone do umowy z podpisem notarialnie poświadczonym.

4) Nadto wynajmujący winien udostępnić najemcy świadectwo charakterystyki energetycznej lokalu mieszkalnego, stosownie do art. 5 ust. 4 ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane<sup>10</sup>. Świadectwo nie może być sporządzone przez właściciela budynku, lokalu lub będącej nieruchomością części budynku stanowiącej samodzielny całość techniczno-użytkową oraz osobę, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Najemca może, ale nie ma obowiązku żądania od wynajmującego udostępnienia mu świadectwa charakterystyki energetycznej lokalu. Treść porozumienia pomiędzy stronami w tym zakresie powinna być zawarta w umowie najmu.

---

<sup>10</sup> Dz.U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 ze zm.

Natomiast w myśl art. 7 ust. 1 dyrektywy 2002/91/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z 16 grudnia 2002 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków<sup>11</sup> państwa członkowskie mają obowiązek zapewnić, aby przy wznoszeniu sprzedaży lub wynajmie budynków świadectwo charakterystyki energetycznej było udostępniane właścicielowi lub przez właściciela przyszłemu kupującemu lub najemcy. Dyrektywa określa ważność świadectwa na okres 10 lat.

### **Tryb zawierania umowy**

Umowy najmu lokalu mieszkalnego mogą zawrzeć tylko osoby fizyczne, które nie prowadzą działalności gospodarczej w zakresie wynajmu mieszkań. Umowa ta, jak również jej zmiana wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności (art. 19a ust. 6). Ponadto musi zawierać określone załączniki, z których część jest sporządzona przez notariusza. Treść umowy musi spełniać warunki każdej innej umowy najmu, z tym że zawarcie umowy najmu okazjonalnego lokalu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej na pokrycie należności z tytułu najmu przysługujących właścicielowi w dniu opróżnienia lokalu oraz ewentualnych kosztów egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu. Zgodnie z postanowieniami art. 659-692 k.c. w granicach zakreślonych ustawą mogą nastąpić modyfikacje w przedmiocie wysokości kaucji (maksymalna do 6-krotnego miesięcznego czynszu), terminu uiszczenia czynszu, sposobu uiszczania opłat eksploatacyjnych, okresu wypowiedzenia oraz w części dotyczącej napraw lokalu. W umowie należy także określić okres, na jaki zostaje ona zawarta (maksymalnie do 10 lat).

Kontrowersje budzi w doktrynie obowiązek dołączenia załączników: oświadczenia najemcy w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji i zobowiązanie do opróżnienia i wydania używanego lokalu w terminie wskazanym w żądaniu wynajmującego; wskazanie przez najemcę innego lokalu, w którym będzie mógł zamieszkiwać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu, które może być zawarte w umowie lub w odrębnym załączniku do umowy; oświadczenie osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu, w którym miałby zamieszkiwać, o wyrażeniu zgody na jego zamieszkanie w nim, które powinno być spo-

---

<sup>11</sup> Dz.Urz. UE L 1/61-71 z 4 stycznia 2003 r.

rządzone z podpisem notarialnie poświadczonym na żądanie wynajmującego.

Ustawodawca wprowadził obligatoryjny obowiązek zgłaszania przez właściciela zawarcia umowy naczelnikowi urzędu skarbowego, właścitemu ze względu na miejsce zamieszkania właściciela w terminie 14 dni od dnia rozpoczęcia najmu.

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.

### **Najem zwrotny a najem okazjonalny**

Institucja najmu zwrotnego nie została ustawowo uregulowana, a wywodzi się z zasady swobody umów (art. 353<sup>1</sup> k.c.). Ma ona na celu zwolnienie kapitału wykorzystanego na budowę obiektów przeznaczonych na cele komercyjne i mieszkaniowe. Polega ona na tym, że właściciel sprzedaje zabudowaną przez niego nieruchomość kupującemu, a następnie wynajmuje od niego. Korzyści ekonomiczne występują u obu stron umowy. Najem zwrotny może być również wykorzystany przy sprzedaży prywatnych mieszkań i domów<sup>12</sup>. A zatem również ma on zastosowanie do okazjonalnych umów najmu lokalu przeznaczonego na cele mieszkaniowe. Należy podkreślić, że najem zwrotny składa się z dwóch umów, a mianowicie sprzedaży i najmu nieruchomości (lokalu), do których mają zastosowanie przepisy dotyczące obu rodzajów umów, a w tym przypadku o najmie okazjonalnym.

### **Umowa najmu w prawie unijnym**

Umowa najmu okazjonalnego lokalu nie jest objęta zakresem prawa Unii Europejskiej<sup>13</sup>. Definicja najmu nieruchomości wykształciła się

<sup>12</sup> A. B o b o w s k a, *Najem zwrotny ratuje zadłużone przedsiębiorstwa*, Dziennik Gazeta Prawna z 2-5 kwietnia 2010 r., nr 65; J. B i e l i c k i, *Sprzedaż i najem zwrotny nieruchomości*, Rzeczpospolita z 19 maja 2010 r., nr 115.

<sup>13</sup> Opinia Urzędu Komitetu Integracji Europejskiej z 4 sierpnia 2009 r., Min. MD/1859/09/B/AM.

w orzecznictwie Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej przy wykładni art. 13B lit. b Szóstej Dyrektywy Rady Nr 77/388/EWG z 17 maja 1977 r. w sprawie harmonizacji ustawodawstw państw członkowskich w odniesieniu do podatków obrotowych – wspólny system podatku od wartości dodanej, ujednoczona podstawa wymiaru podatku. W sprawie Temco Europe C-284/03 z 18 listopada 2004 Trybunał w uzasadnieniu stwierdził, że umową najmu nieruchomości jest umowa, mocą której przyznane jest najemcy przez wynajmującego na ustalony okres oraz za wynagrodzeniem prawo do zajmowania nieruchomości. Najemca jest wówczas traktowany jakby był jej właścicielem, z wyłączeniem osób trzecich, oraz korzysta z niej w trakcie trwania stosunku najmu. Stwierdzono przy tym, że wyróżnia się różnego rodzaju umowy najmu nieruchomości, w tym także najmu nieruchomości mieszkalnych. Kompetencji sądów krajowych pozostawia się ocenę okoliczności faktycznych w danej sprawie oraz ustalenie, czy te przesłanki kwalifikujące ją do rodzaju umowy zostały spełnione<sup>14</sup>.

Z tej definicji umowy najmu nieruchomości przyjętej w orzecznictwie Trybunału Sprawiedliwości UE korzysta orzecznictwo polskich sądów administracyjnych, np. w wyroku WSA w Gdańsku z 26 sierpnia 2008 r., I SA/Gd 276/08<sup>15</sup>.

### **Czynsz najmu**

W najmie okazjonalnym nie ma ograniczeń w ustalaniu czynszu jak w innych umowach najmu lokalu mieszkalnego, ponieważ nie obowiązują postanowienia art. 9 ust. 1b ustawy o ochronie praw lokatorów<sup>16</sup>. Właściciel w innych umowach ma prawo podnosić czynsz nie częściej niż raz na 6 miesięcy na warunkach określonych w ustawie. Należy mieć na uwadze uchwałę Sądu Najwyższego z 5 lutego 2010 r., III CZP 130/09<sup>17</sup>, stanowiącą że kalkulacja podwyżki czynszu powinna zawierać wskazanie

---

<sup>14</sup> M. Bernat, *Definicja najmu nieruchomości w VI Dyrektywie VAT*, Monitor Podatkowy 2005, nr 1.

<sup>15</sup> *Działalność gospodarcza w VAT-u*, Monitor Podatkowy 2009, nr 6.

<sup>16</sup> Kwestię tę reguluje art. 8a ustawy z 22 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie ustawy – Kodeks cywilny, Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.

<sup>17</sup> Bliżej M. P i a n k o w s k a, *Przy podwyżce należy wskazać sposób obliczenia stawki*, Dziennik Gazeta Prawna 23 lutego 2010 r., nr 37; I. L e w a n d o w s k a, *Kalkulacja podwyżki*



sposobu obliczania tego z jego składników, który był podstawą wypowiedzenia dotychczasowej wysokości. Ograniczenia podwyżek opłat za mieszkanie były także przedmiotem postępowania przed Trybunałem Konstytucyjnym w wyroku z 12 stycznia 2000 r., P 11/98<sup>18</sup>, dotyczącym czynszu regulowanego w budynkach prywatnych, i wyroku z 19 kwietnia 2005 r., K 4/05<sup>19</sup> w przedmiocie ograniczenia podwyżek opłat za mieszkanie.

O ważności tego problemu świadczy również orzeczenie wydane przez Europejski Trybunał Praw Człowieka w Strasburgu w sprawie *Hutten – Czapska przeciwko Polsce* Ne 35014/97 z 19 czerwca 2006 r., w którym stwierdzono, że polskie przepisy w sposób nadmierny chronią lokatorów kosztem właścicieli nieruchomości<sup>20</sup>.

Przychodem z najmu do opodatkowania ryczałtem jest wyłącznie kwota czynszu określonego umową<sup>21</sup>. W myśl wspomnianego już art. 19c ust. 1 ustawy z tytułu najmu właściciel pobiera, oprócz czynszu, jedynie opłaty niezależne od właściciela, chyba że umowa stanowi inaczej. Może on podwyższyć czynsz wyłącznie zgodnie z warunkami określonymi w umowie.

## Kaucja

Problem kaucji przewidziany w ustawie wymaga szerszego omówienia. Zgodnie z brzmieniem art. 19a ust. 4 ustawy zawarcie umowy najmu okazjonalnego lokalu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu, przysługujących właścicielowi w dniu opróżnienia lokalu oraz ewentualnych kosztów egzekucji obowiązku jego opróżnienia. Kaucja nie może przekraczać sześciokrotności miesięcznego czynszu, obliczonego według stawki czynszu

---

*czynszu ma być dokładna*, Rzeczpospolita z 11 lutego 2010 r., nr 35; M. Piasecka-Sobkiewicz, *Na podwyżkę można się nie zgodzić*, Dziennik Gazeta Prawna z 10 maja 2010 r., nr 89.

<sup>18</sup> Dz.U. Nr 3, poz. 46.

<sup>19</sup> Dz.U. Nr 69, poz. 626.

<sup>20</sup> Z. Cichoń, *Europejska Konwencja Praw Człowieka nadal najskuteczniejszym na świecie instrumentem ochrony prawa człowieka (w 55. Rocznice podpisania Konwencji)*, Palestra 2005, nr 11-12; K. Żaczkiwicz, *Trybunał w Strasburgu jako echo sądów krajowych*, Gazeta Prawna z 26 czerwca z 2009 r.

<sup>21</sup> Interpretacja indywidualna Dyrektora Izby Skarbowej w Warszawie z 17 lutego 2010 r., IPPB1/415-2/10-2/EC.

obowiązującej w dniu zawarcia umowy. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, po potrąceniu należności należnych właścicielowi. Ustawodawca ogólnikowo uregulował wszystkie elementy kaucji z tytułu najmu lokalu. Zawarcie umowy najmu lokalu jest zwykle uzależnione od wpłacenia wynajmującemu przez najemcę kaucji jako zabezpieczenia roszczeń wynajmującego wobec najemcy o zapłatę należności związanych z czynszem oraz innych wynikających z tego tytułu. Jest ona zwracana najemcy po wygaśnięciu umowy najmu, gdy wynajmującemu zostanie oddany w posiadanie lokal w niepogorszonym stanie. Jej zatrzymanie jako odszkodowanie następuje wtedy, gdy najemca odstępuje od umowy bądź też gdy powstaną szkody w wynajmowanym lokalu. I wreszcie kaucja jest zaliczana na poczet zaspokojenia roszczeń wynajmującego, np. na pokrycie zaległego czynszu z odsetkami. W art. 19a ust. 4 ustawy precyzyjnie określono, że kaucja zabezpiecza należności z tytułu najmu, a więc zaległe raty czynszu z odsetkami oraz ewentualne koszty egzekucyjne wykonania obowiązku opróżnienia lokalu. Spełnia ona więc wszystkie elementy kaucji gwarancyjnej, czyli zabezpieczającej i zwrotnej jako zabezpieczenie przyszłych roszczeń. W tych warunkach w umowie należy dokładnie określić wszystkie okoliczności związane z wpłaceniem i zwrotem kaucji, a w szczególności jej kwotę (maksymalnie sześciokrotność miesięcznego czynszu), jej oprocentowanie i waloryzację.

Kaucja, jak również jej zwrot nie stanowią czynności podlegającej opodatkowaniu w rozumieniu ustawy o podatku od towarów i usług. Operacje te nie są dokumentowane fakturami VAT, ponieważ przepisy podatkowe nie zawierają definicji kaucji<sup>22</sup> zarówno w zakresie jej wpłacenia, jak również zwrotu<sup>23</sup>.

### **Zgłoszenie zawarcia umowy naczelnikowi urzędu skarbowego**

Stosownie do art. 19b ust. 1 ustawy właściciel zgłasza zawarcie umowy najmu okazjonalnego lokalu naczelnikowi urzędu skarbowego właściwemu ze względu na miejsce zamieszkania właściciela w terminie 14 dni

---

<sup>22</sup> Interpretacja indywidualna Dyrektora Izby Skarbowej w Bydgoszczy z 3 listopada 2009 r., ITPP1/443-772/09/AJ w zakresie wpłacenia kaucji.

<sup>23</sup> Interpretacja indywidualna Dyrektora Izby Skarbowej w Warszawie z 19 grudnia 2007 r., IPPP1/443-246/07-6/GD w przedmiocie zwrotu wpłaconej kaucji.

od dnia rozpoczęcia najmu<sup>24</sup>. Właściciel ma także obowiązek na żądanie najemcy przedstawić mu potwierdzenie tego zgłoszenia.

W razie niedopełnienia obowiązku zgłoszenia nie stosuje się wówczas przepisów stwierdzających, że:

– właściciel pobiera jedynie oprócz czynszu opłaty niezależne od niego, chyba że umowa stanowi inaczej, a nadto, że może podwyższyć czynsz wyłącznie zgodnie z warunkami określonymi w umowie,

– umowa najmu wygasa po upływie czasu, na jaki była zawarta lub ulega rozwiązaniu po upływie okresu wypowiedzenia umowy oraz że po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy, jeżeli najemca dobrowolnie nie opuścił lokalu na podstawie żądania doręczonemu mu przez właściciela i sporządzonego na piśmie opatrzonym urzędowo poświadczonym podpisem właściciela, a także przepisy określające dalszy tryb postępowania związanego z żądaniem opróżnienia lokalu i wymogów ustawowych związanych z wnioskiem do sądu o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu o poddaniu się przez najemcę egzekucji,

– komornik nie wstrzyma się z dokonaniem czynności egzekucyjnych w zakresie wykonania obowiązku opróżnienia lokalu służącego celom mieszkaniowym do czasu, gdy gmina wskaże tymczasowe pomieszczenie lub gdy dłużnik znajdzie takie pomieszczenie (§ 4<sup>1</sup> art. 1046 k.p.c. dodanego art. 2 ustawy<sup>25</sup>). Co oznacza, że komornik dokonana czynności egzekucyjnych w razie zgłoszenia przez właściciela naczelnikowi urzędu skarbowego zawarcie umowy najmu okazjonalnego lokalu (art. 19b ust. 1).

Niezgłoszenie zawarcia umowy najmu w określonym terminie stanowi wykroczenie skarbowe z art. 54 w zw. z art. 53 § 3 k.k.s. i może być wymierzona za niewykonanie tego obowiązku kara grzywny<sup>26</sup>.

---

<sup>24</sup> D. S t o j a k, *Wynajmujący nie zawsze jest zabezpieczony*, Dziennik Gazeta Prawna z 30 kwietnia – 3 maja 2010 r., nr 84; R. K r u p a - D ą b r o w s k a, *Deweloperzy mają budować pod wynajem*, Rzeczpospolita z 21 maja 2010 r., nr 117; A. M i k o s z, *Najemcy odwołują się od podwyżki*, Dziennik Gazeta Prawna z 7-9 maja 2010 r., nr 88; A. J a r a s z e k, *Lokal w TBS-ie będzie można wykupić*, Dziennik Gazeta Prawna z 6 maja 2010 r., nr 87.

<sup>25</sup> Patrz wyrok TK z 4 grudnia 2007 r., K 26/05 (Dz.U. Nr 231, poz. 1703) stwierdzający, że art. 1046 § 4 k.p.c. jest zgodny z art. 2 w zw. z art. 7 i nie jest niezgodny z art. 167 ust. 1-4 Konstytucji.

<sup>26</sup> Ustawa z 10 września 1999 r. – Kodeks karny skarbowy (Dz.U. z 2007 r. Nr 111, poz. 766 ze zm.).

## **Podatek dochodowy od umowy**

W wyniku nowelizacji art. 12 ustawy z 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne<sup>27</sup> przez art. 3 omawianej ustawy od dnia 1 stycznia 2010 r. został objęty podatkiem zryczałtowanym w wysokości 8,5% bez względu na wysokość osiąganych dochodów<sup>28</sup>.

## **Wynagrodzenie notariusza**

Zgodnie z art. 19a ust. 7 ustawy wynagrodzenie notariusza „za ogół czynności notarialnych” związanych ze sporządzenia oświadczenia najemcy w formie aktu notarialnego, w którym poddał się egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego w terminie wskazanym w żądaniu właściciela doręczonym najemcy, sporządzonym na piśmie opatrzonym urzędowo poświadczonym podpisem właściciela – wynosi nie więcej niż 1/10 minimalnego wynagrodzenia za pracę określonego w ustawie z 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę<sup>29</sup>. Wysokość minimalnego wynagrodzenia za pracę jest corocznie przedmiotem negocjacji w ramach Trójstronnej Komisji (art. 2 ust. 1) i podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, w drodze obwieszczenia Prezesa Rady Ministrów, w terminie do 15 września każdego roku. Wysokość minimalnego wynagrodzenia za pracę w 2010 r. od dnia 1 stycznia 2010 r. wynosi 1317 zł<sup>30</sup>. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych odnosi się zarówno do oświadczenia sporządzonego w formie aktu notarialnego, jak również za jego wypisy<sup>31</sup>.

---

<sup>27</sup> Dz.U. z 2000 r. Nr 104, poz. 104 ze zm.

<sup>28</sup> E. Matyszevska, *W tym roku więcej osób płaci ryczałt z najmu*, Dziennik Gazeta Prawna z 28 marca 2010 r., nr 46 oraz *Ryczałt z najmu płacilo o 24 tys. osób więcej*, Dziennik Gazeta Prawna z 11 maja 2010 r., nr 90; M. Pogrzevska, *Najem mieszkań opuszcza szarą strefę*, Rzeczpospolita z 10 kwietnia 2010 r., nr 81.

<sup>29</sup> Dz.U. Nr 200, poz. 1679 ze zm.

<sup>30</sup> Obwieszczenie Prezesa Rady Ministrów z 24 lipca 2009 r. w sprawie wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę w 2010 r., M.P. Nr 48, poz. 709.

<sup>31</sup> D. Stojak, *Najem okazjonalny droższy o kilka tysięcy złotych*, Dziennik Gazeta Prawna z 28 kwietnia 2010 r., nr 82.

## Wygaśnięcie i rozwiązanie umowy

Według art. 19d ust. 1 ustawy umowa wygasa po upływie czasu, na jaki była zawarta, lub ulega rozwiązaniu po upływie okresu wypowiedzenia. Właściciel lokalu może wypowiedzieć na piśmie umowę z zachowaniem co najmniej 7-dniowego okresu wypowiedzenia, o ile najemca nie dopełnił obowiązku opróżnienia lokalu na żądanie właściciela w okolicznościach wymienionych w art. 19a ust. 3 ustawy. Ponadto wynajmujący jest uprawniony do rozwiązania umowy najmu okazjonalnego w razie:

- używania lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem,
- zaniebdywania obowiązków dopuszczających do powstania szkód,
- niszczenia urządzeń przeznaczonych do wspólnego korzystania,
- rażącego wykroczenia przeciwko porządkowi domowemu,
- podnajmu albo oddania lokalu do używania innej osobie bez zgody właściciela,
- pozostawiania w zwłoce z zapłatą czynszu i innych opłat co najmniej przez 3 okresy płatności.

Konkludując, należy przy ocenie walorów analizowanej ustawy uwzględnić, że w procesie legislacyjnym ustawodawca musiał pokonać trudności związane z dostosowaniem tej instytucji do przepisów związkowych regulujących najem lokali mieszkalnych. Motywy ustawodawcze zostały częściowo spełnione i przyjęte rozwiązanie prawne spełniło swoje zadanie w przedmiocie zmniejszenia szarej strefy i ochrony praw właścicielskich. Rozbudowany formalizm prawny i fiskalizm jest w doktrynie zaliczany do zasadniczych wad przyjętego rozwiązania w ustawie. Może on zostać zmniejszony w wyniku modyfikacji dotychczasowych rozwiązań przez uproszczenie trybu zawierania i wykonania umowy najmu okazjonalnego. Do umowy tej mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego także w zakresie objętym postanowieniem art. 691 k.c. o sukcesji osób tam wymienionych w stosunku najmu wynikającego z tej umowy. Niezależnie od tego występują inne zagadnienia, jak np. kontynuacja stosunku prawnego w wyniku reprivatyzacji przedmiotu umowy<sup>32</sup>.

---

<sup>32</sup> R. Krupa-Dąbrowska, *Niejasny los najemców po reprivatyzacji*, Rzeczpospolita z 31 października – 1 listopada 2009 r., nr 256.