

Zamierzam wynająć mieszkanie obcej osobie. Czy istnieją prawne sposoby zabezpieczenia się przed nieuczciwym lokatorem?

W mojej ocenie najskuteczniejszym sposobem ochrony interesów właściciela lokalu mieszkalnego wobec nieuczciwego lokatora jest zawarcie **umowy najmu okazjonalnego**. Umowa ta uregulowana jest w art. 19a – 19e ustawy z dnia 21 czerwca 2000 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r. poz. 1610 ze zm.).

Jak wynika z ustawy, umową najmu okazjonalnego lokalu jest umowa najmu lokalu mieszkalnego, którego właściciel, będący osobą fizyczną, nie prowadzi działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali, zawarta na czas oznaczony, nie dłuższy niż 10 lat.

Konieczną częścią umowy najmu okazjonalnego jest oświadczenie najemcy w formie aktu notarialnego, w którym poddaje się on egzekucji i zobowiązuje się do opróżnienia i wydania lokalu na żądanie wynajmującego. Najemca wskazuje jednocześnie inny lokal, w którym będzie mógł zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu.

Niewątpliwą zaletą umowy najmu okazjonalnego jest ułatwienie i skrócenie czasu trwania procedury eksmisyjnej najemcy z lokalu, np. gdy zalega z płatnością czynszu czy nie opuszcza lokalu mimo wygaśnięcia umowy. Przykładowo, gdy umowa najmu wygasła, a najemca nadal (bezprawnie) zajmuje mieszkanie, wynajmujący może od razu wystąpić do właściwego sądu z wnioskiem o nadanie oświadczeniu notarialnemu klauzuli wykonalności, a po jej uzyskaniu, składa wniosek do komornika z żądaniem przeprowadzenia eksmisji. W razie zawarcia „zwykłej” umowy najmu, w analogicznej sytuacji, wynajmujący musiałby najpierw uzyskać sądowy wyrok eksmisyjny (co średnio trwa kilka miesięcy, nawet do kilku lat), a dopiero po jego uprawomocnieniu możliwe jest zainicjowanie postępowania komorniczego.

Dodatkowo umowa najmu okazjonalnego może przewidywać obowiązek uiszczenia kaucji gwarancyjnej przez najemcę na pokrycie należności z tytułu najmu okazjonalnego lokalu przysługujących właścicielowi w dniu opróżnienia lokalu oraz ewentualnych kosztów egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu.

Inne sposoby zabezpieczenia wynajmującego przed nieuczciwym lokatorem to m.in.:

1. ustanowienie w umowie najmu **kaucji gwarancyjnej** na zabezpieczenie roszczeń wynajmującego, np. o zapłatę czynszu czy o naprawienie szkód spowodowanych w mieszkaniu przez lokatora,
2. w przypadku umowy najmu na czas określony zagwarantowanie wynajmującemu **prawa do jej wypowiedzenia** w sytuacji niewłaściwego zachowania najemcy. Jeżeli bowiem czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem wyłącznie w wypadkach określonych w umowie (art. 673 § 3 Kodeksu cywilnego),
3. precyzyjne określenie w umowie najmu praw i obowiązków obu stron, w tym zwłaszcza zasad opłacania przez najemcę czynszu oraz innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu,
4. sporządzenie **protokołu przekazania mieszkania** jako załącznika do umowy najmu, podpisanego przez obie strony. Protokół taki może okazać się przydatny

- (zwłaszcza na etapie postępowania sądowego), gdy lokator zniszczy meble czy inne urządzenia należące do stanu mieszkania i nie będzie chciał pokryć szkód.
5. ustanowienie w umowie najmu **kary umownej**, np. w odniesieniu do obowiązku zwrotu przez najemcę lokalu w stanie nie pogorszonym z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowego używania,
 6. wręczenie przez najemcę **weksła in blanco** wynajmującemu. Weksel in blanco i deklaracja wekslowa stanowią załącznik do umowy. Gdy najemca będzie zalegał z zapłatą czynszu, wynajmujący będzie mógł wypełnić weksel zgodnie z deklaracją wekslową na kwotę odpowiadającą sumie zaległości czynszowych. Jest to jednak rzadko spotykana w praktyce forma zabezpieczenia wynajmującego.

Autor: adw. Aleksandra Gaffke