

Podstawy gospodarowania nieruchomościami

Wykład 2

dr Agnieszka Małkowska

Katedra Ekonomiki Nieruchomości i Procesu Inwestycyjnego
Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie

1. Typy nieruchomości według funkcji rynkowych

- Nieruchomości mieszkaniowe
- Nieruchomości użytkowe (niemieszkalne):
 - ✓ Nieruchomości handlowo-usługowe
 - ✓ Nieruchomości biurowe
 - ✓ Nieruchomości magazynowe
 - ✓ Nieruchomości przemysłowe
 - ✓ Nieruchomości turystyczno-rekreacyjne
 - ✓ Nieruchomości specjalnego przeznaczenia

Nieruchomości wg funkcji użytkowej

Grunty

Kategorie użytków gruntowych

Użytki rolne

Grunty leśne oraz
zadrzewione i
zakrzewione

Grunty zabudowane i
zurbanizowane

Grunty pod wodami

Użytki ekologiczne

Nieużytki i inne

Rodzaje gruntów

Grunty orne,
Sady i łąki trwałe,
Grunty rolne zabudowane
i niezabudowane,
Grunty pod stawami,
rowy

Lasy,
Grunty zadrzewione i
zakrzewione

Tereny mieszkaniowe,
Tereny przemysłowe,
Inne tereny zabudowane,
Zurbanizowane tereny
niezabudowane,
Tereny rekreacyjno-
wypoczynkowe,
Tereny komunikacyjne,
Użytki kopalne

Budynki

Budynki mieszkalne:
jednorodzinne,
wielorodzinne

Budynki przemysłowe

Budynki handlowo-
usługowe

Zbiorniki, silosy i budynki
magazynowe

Budynki biurowe

Budynki szpitali i
zakładów opieki
medycznej

Budynki oświaty, nauki,
kultury oraz budynki
sportowe

Budynki produkcyjne,
usługowe i gospodarcze
dla rolnictwa

Lokale

Lokale
mieszkalne

Lokale użytkowe

3. Typy nieruchomości według celu nabycia i sposobu korzystania

Cel nabycia nieruchomości

- Nabywane i wykorzystywane **na potrzeby własne**
 - ✓ nieruchomości zajmowane przez właściciela
 - ✓ nieruchomości niekomercyjne

- Nabywane i wykorzystywane **w celach inwestycyjnych**
(**zysk** - przychody z czynszów, wzrost wartości)
 - ✓ nieruchomości inwestycyjne – wg zasad rachunkowości
 - ✓ nieruchomości komercyjne – pojęcie z praktyki gospodarczej

4. Typy nieruchomości według rodzaju właściciela

- Nieruchomości prywatne

- Nieruchomości publiczne

- ✓ państwowe

- ✓ samorządowe

- Nieruchomości publiczne

- ✓ Cele administracji publicznej

- ✓ Świadczenie usług publicznych

- ✓ Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych

- ✓ Źródło dochodów budżetowych

5. Cykl życia nieruchomości



RAPORT BANKU ŚWIATOWEGO 2011

Dealing with construction permits (rank) 164
Procedures (number) 32
Time (days) 311
Cost (% of income per capita) 121.8

Registering property (rank) 86
Procedures (number) 6
Time (days) 152
Cost (% of property value) 0.4

6. Nieruchomość jako przedmiot gospodarowania

Cechy nieruchomości:

Fizyczne

- Złożoność fizyczna
- Stałość w miejscu
- Trwałość
- Różnorodność
- Niepodzielność

Ekonomiczne

- Rzadkość
- Lokalizacja
- Współzależność
- Duża kapitałochłonność
- Mała płynność

Instytucjonalno-prawne

- Otoczenie prawne
- Otoczenie instytucjonalne

7. Funkcje nieruchomości w przestrzeni społeczno-gospodarczej

- Ziemia jako czynnik produkcji i podstawa uzyskiwania renty
- Nieruchomości jako przestrzeń życia i prowadzenia działalności gospodarczej
- Nieruchomość jako towar
- Nieruchomość jako obiekt inwestycyjny
- Nieruchomość jako lokata kapitału
- Nieruchomość jako źródło uzyskiwania dochodów
- Nieruchomość jako obiekt zastawny
- Nieruchomość jako obiekt fiskalny
- Nieruchomość jako obiekt zarządzania
- Nieruchomość jako obiekt użytkowy

8. Znaczenie nieruchomości

- Zasób i strumień nieruchomości
- Związki nieruchomości z gospodarką w skali makro
 - ✓ Wartość nieruchomości: Wg wyliczeń The Economist[2000] w krajach rozwiniętych wartość nieruchomości jest większa niż łączna wartość akcji oraz obligacji
 - ✓ Trwałość i tzw. efekty zewnętrzne: przestrzenne i ekologiczne
 - ✓ Sektor budowlany: sektor budowlany jest istotnymi składnikami PKB bezpośrednio (udział od kilku do kilkunastu %) i przez tzw. efekty mnożnikowe
 - ✓ Sektor obsługi nieruchomości:jw.
 - ✓ Finansowanie nieruchomości: Przez kanał kredytowy sfera nieruchomości ma istotne znaczenie dla stabilności sektora finansowego
 - Mały przykład: kryzys na rynku nieruchomości w Stanach Zjednoczonych oraz jego światowe reperkusje
- Związki nieruchomości z gospodarką w skali mezo
- Znaczenie nieruchomości na poziomie mikro

9. Powstanie i rozwój praw do nieruchomości

Początki prawa własności w prawie rzymskim:

➤ całkowicie prywatna własność

dominium – prawo do używania i zużywania
jakiejś rzeczy w ramach dopuszczalnych przez
prawo

possessio - tymczasowa ziemska własność
prekaryjna

ususfructus – dożywotnia własność ziemska

10. Władanie nieruchomościami – prawa do nieruchomości

Z punktu widzenia prawa nieruchomości można postrzegać jako mniej lub bardziej złożone **wiązki praw**:

- Własność/współwłasność
- Użytkowanie wieczyste gruntu
- Ograniczone prawa rzeczowe:
 - ✓ użytkowanie,
 - ✓ spółdzielcze własnościowe prawo,
 - ✓ służebności,
 - ✓ hipoteka
- Prawa zobowiązaniowe:
 - ✓ najem,
 - ✓ dzierżawa,
 - ✓ leasing,
 - ✓ użyczenie,
 - ✓ dożywocie

11. Wiązka praw do nieruchomości - przykład

- Właściciel gruntu - gmina
- Właściciel budynków – 2 wspólnoty mieszkaniowe
- Właściciele lokali – osoby prywatne, gmina
- Obciążenia gruntu – służebność przejazdu, przeprowadzenia infrastruktury technicznej
- Obciążenia lokali – hipoteki
- Użytkownicy lokali – właściciele, najemcy

Wiązka praw:

własność, współwłasność,
użytkowanie wieczyste,
służebność, hipoteka,
najem

12. Własność nieruchomości

- **Własność** do obciążenia rzeczy prawami innej jest prawem podmiotowym właściciela **do korzystania z rzeczy i rozporządzania** nią.
 - ✓ **Korzystanie** to uprawnienie do władania rzeczą, używania jej i pobierania pożytków oraz innych przychodów z rzeczy, jak również uprawnienia do przetworzenia, zużycia a nawet zniszczenia rzeczy.
 - ✓ **Rozporządzanie** to uprawnienie do wyzbycia się własności (np. sprzedaż) oraz osoby (np. ustanowienie służebności czy hipoteki na nieruchomości).
 - ✓ **Pożytki** z rzeczy to pożytki **naturalne** (np. owoce), lub pożytki **cywilnoprawne** (np. czynsz za najem).
- **Ograniczenie** wykonywania prawa własności - ustawy, zasady współżycia społecznego oraz społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa własności.
- **Współwłasność** występuje gdy jeden przedmiot własności należy do kilku podmiotów niepodzielnie.
 - ✓ **Współwłasność łączna** np. w przypadku współwłasności ustawowej małżeńskiej, udziały współwłaścicieli nie są określone.
 - ✓ **Współwłasność w częściach ułamkowych** (udziały są określone odpowiednim ułamkiem. Każdy ze współwłaścicieli może domagać się **zniesienia współwłasności**. (podział rzeczy w naturze na tyle części ilu jest współwłaścicieli – podział fizyczny nieruchomości, przyznanie rzeczy na własność jednemu ze współwłaścicieli ze spłatą pozostałych, sprzedaż rzeczy w drodze licytacji i podział uzyskanej kwoty pomiędzy właścicieli do wysokości udziałów).

13. Nabycie prawa własności

- **W drodze umowy** (sprzedaż, darowizna)-forma aktu notarialnego pod rygorem nieważności,
- **Zasiedzenie** (gdy posiadaczem samoistnym nieruchomości jest osoba, która nie jest jej właścicielem).
- **Uwłaszczenie** – nadanie przez państwo własności rzeczy podmiotowi, który nie był jej właścicielem
- **Nacjonalizacja** – akt generalny rangi ustawowej przenoszący własność nieruchomości na skarb państwa
- **Wywłaszczenie** – akt indywidualny, na mocy którego właściciel zostaje pozbawiony własności ściśle określonej nieruchomości (dopuszczalne jedynie na cele publiczne, za słusznym odszkodowaniem, gdy zostały wyczerpane inne możliwości)

14. Własność - podsumowanie

- **Uprawnienia właścicieli**
 - ✓ Do korzystania z nieruchomości,
 - ✓ Do rozporządzania nieruchomością
- **Ograniczenie własności**
 - ✓ Ustawy, zasady współżycia społecznego, społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa
- **Formy nabycia**
 - ✓ Sprzedaż, zamiana, darowizna, zasiedzenie, uwłaszczenie, wywłaszczenie, nacjonalizacja
- **Rodzaje własności**
 - ✓ Prywatna, publiczna (państwowa, samorządowa)
- **Rodzaje nieruchomości nabywane na własność**
 - ✓ Gruntowa, budynkowa, lokalowa
- **Odpłatność za nabycie**
 - ✓ Wynika z ceny lub wartości nieruchomości
- **Forma przeniesienia własności**
 - ✓ Akt notarialny

15. Użytkowanie wieczyste

- To prawo **długotrwałego korzystania** z gruntów SP bądź gruntów jst z wyłączeniem innych osób, jak również **możliwość rozporządzania** tym prawem.
- **Ograniczenie** w korzystaniu z użytkowania wieczystego wprowadzają ustawy, zasady współżycia społecznego oraz umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste (umowa wyznacza cel gospodarczy – przeznaczenie gruntu oraz sposób i termin zagospodarowania gruntu).
- **Ustanowienie prawa** w formie aktu notarialnego, wpis do księgi wieczystej o charakterze konstytutywnym.
- **Instytucja socjalistyczna? Raczej nie:**
 - ✓ Prawo emfiteuza oraz superficies w prawie rzymskim
 - ✓ Rozwiązania europejskie:
 - ✓ Długoletnie dzierżawy w systemie common law (np. leasehold w Wielkiej Brytanii)
 - ✓ Prawa zabudowy w katalogu praw rzeczowych (np. *Tomtratt* w Szwecji, *Baila construction* we Francji, *Erbbaurecht* w Niemczech)

16. Użytkowanie wieczyste - podsumowanie

- **Uprawnienia użytkownika wieczystego**
 - ✓ Do korzystania z nieruchomości, do rozporządzania nieruchomością
- **Ograniczenie uprawnień**
 - ✓ Ustawy, zasady współżycia społecznego, umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste
- **Terminowość**
 - ✓ 40-99 lat z możliwością przedłużenia
- **Prawa związane**
 - ✓ Własność budynków
- **Cel**
 - ✓ Określony w umowie
- **Przedmiot**
 - ✓ Grunty będące własnością Skarbu Państwa bądź jednostek samorządu terytorialnego
- **Odpłatność**
 - ✓ Opłata pierwsza i opłaty roczne
- **Forma ustanowienia prawa**
 - ✓ Akt notarialny, wpis do KW
- **Utrata prawa**
 - ✓ Upływ czasu, rozwiązanie umowy przez strony, zrzeczenie się, przekształcenie na własność, rozwiązanie umowy ze względu na jej nienależyte wykonanie, wywłaszczenie

17. Prawa rzeczowe ograniczone - użytkowanie

- Prawo do **używania i pobierania pożytków** z cudzej rzeczy obciążonej tym prawem.
- Może być **odpłatne** lub **nieodpłatne**, **terminowe** bądź **bezterminowe**.
- Można także **ograniczyć zakres użytkowania** przez wyłączenie określonych pożytków z rzeczy bądź przez wykonywanie tego prawa jedynie do oznaczonej części nieruchomości.
- Jest to prawo **niezbywalne, nie podlega** dziedziczeniu.
- **Wygasa** wskutek niewykonywania przez lat 10.
- Użytkownik ma pierwszeństwo przed właścicielem, ponosi ciężary (podatki, ubezpieczenie) i zobowiązany jest do napraw i nakładów związanych z korzystaniem z nieruchomości

18. Użytkowanie - podsumowanie

- **Przedmiot prawa**
 - ✓ Nieruchomość - grunt, budynek, lokal
- **Sposób korzystania**
 - ✓ Prawo do używania i pobierania pożytków (zakres użytkowania można ograniczyć)
- **Terminowość**
 - ✓ Prawo terminowe bądź bezterminowe
- **Zbywalność**
 - ✓ Prawo niezbywalne
- **Odpłatność**
 - ✓ Prawo odpłatne bądź nieodpłatne
- **Wygaśnięcie prawa**
 - ✓ Po upływie okresu na który zostało ustanowione, niewykonywanie prawa przez lat 10, najpóźniej ze śmiercią osoby uprawnionej

Funkcje użytkowania:

- ✓ Alimentacyjna (np. umowa dożywocia połączona z umową użytkowania)
- ✓ Gospodarcza (rolniczne spółdzielnie produkcyjne)
- ✓ Pośrednie (pracownicze ogrody działkowe, timesharing)

19. Prawa rzeczowe ograniczone – służebność gruntowa

- **Nieruchomość można obciążyć na rzecz właściciela innej nieruchomości (władnącej) prawem**, które polega na tym, że:
- ✓ Właściciel nieruchomości władnącej może **korzystać** w oznaczonym zakresie **z nieruchomości obciążonej**,
 - ✓ **Właściciel nieruchomości obciążonej** zostaje **ograniczony** w możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań,
 - ✓ **Właścicielowi nieruchomości obciążonej nie wolno** wykonywać określonych uprawnień, które mu względem **nieruchomości władnącej** przysługują, na podstawie przepisów o treści i wykonywaniu własności.

Przykłady służebności gruntowej: służebność dojazdu do nieruchomości, prawo przejścia, przejazdu, przepędu bydła, korzystania ze studni, zbioru owoców, połowu ryb, wydobywania żwiru, służebności widoku z okien lub światła, pobierania ściółki z cudzego lasu, prawo oparcia budynku o budynek sąsiada, ograniczenie wysokości zabudowy.

20. Prawa rzeczowe ograniczone – służebność osobista

- Przysługuje ściśle określonej **osobie fizycznej**.
- Zakres służebności osobistej określa się według osobistych potrzeb uprawnionego, przy zachowaniu zasad współżycia społecznego i zwyczajów miejscowych.
- Jest **niezbywalna**, nie można przenieść uprawnień do jej wykonywania, nie można jej nabyć w drodze zasiedzenia.
- Przy służebności mieszkania uprawniony może przyjąć na mieszkania żonę i małoletnie dzieci, oraz osoby przez niego utrzymywane albo potrzebne przy prowadzeniu gospodarstwa domowego. Dzieci przyjęte jako małoletnie mogą pozostać w mieszkaniu po uzyskaniu pełnoletności.
- Wygasa wraz ze śmiercią takiej osoby, ale można się umówić, że po śmierci uprawnionego służebność będzie przysługiwać jego współmałżonkowi, dzieciom, rodzicom.
- W przypadku rażących uchybień uprawnionego właściciel może żądać zamiany służebności na rentę.

Przykłady służebności osobistej:

- ✓ prawo dożywotniego zamieszkiwania,
- ✓ zbioru owoców,
- ✓ połowu ryb,
- ✓ wydobywania żwiru,
- ✓ droga dojazdowa przysługująca określonej osobie fizycznej

21. Prawa rzeczowe ograniczone – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

- Jest to prawo:
 - ✓ zbywalne
 - ✓ przechodzi na spadkobierców
 - ✓ podlega egzekucji
 - ✓ można dla niego założyć księgę wieczystą
- Na żądanie członka spółdzielni spółdzielcze ograniczone prawo rzeczowe może być **przekształcone w prawo odrębnej własności lokalu**.

Ustawa z 14 czerwca 2007 o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw zniósła możliwość ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

- Jednocześnie należy zauważyć, że:
 - ✓ Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych przez niespełna dziesięć lat obowiązywania była już ośmiokrotnie nowelizowana
 - ✓ Trybunał Konstytucyjny kilkakrotnie orzekał o niekonstytucyjności zawartych w niej norm

22. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu - podsumowanie

- **Podmioty prawa**
 - ✓ Osoby fizyczne, osoby prawne (rzadziej)
- **Przedmiot prawa**
 - ✓ lokal
- **Rodzaj prawa**
 - ✓ Prawo rzeczowe ograniczone, własność nieruchomości przysługuje spółdzielni mieszkaniowej
- **Zbywalność**
 - ✓ Prawo zbywalne, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji
- **Powstawanie prawa**
 - ✓ Akt notarialny
- **Uprawnienia**
 - ✓ Do korzystania, do rozporządzania, możliwość przekształcenia we własność hipoteczną, możliwość założenia księgi wieczystej

23. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu - prawo na wymarcu?

Jak jest w innych
krajach?

**Odsetek mieszkań, jakim
zarządzają spółdzielnie**



Źródło: Spółdzielczy Instytut Badawczy _____ MC

24. Prawa rzeczowe ograniczone - hipoteka

- Regulowana Ustawą o księgach wieczystych i hipotece z dnia 6 lipca 1982 r.
- Hipoteka ma charakter akcesoryjny – jest ściśle związana z zabezpieczaną wierzytelnością
- Hipoteka powstaje z chwilą wpisu do księgi wieczystej
- Rodzaje hipoteki:
 - ✓ Hipoteka umowna: powstaje na drodze oświadczenia właściciela nieruchomości
 - ✓ Hipoteka przymusowa: powstaje m.in. na podstawie orzeczenia sądu, lub decyzji odpowiedniego organu podatkowego (np. Urzędu Skarbowego, ZUS, KRUS)
 - ✓ (Hipoteka kaucyjna: zabezpiecza wierzytelności o wysokości nieustalonej, zarówno istniejące, jak i dopiero mogące powstać w przyszłości.) Nowelizacja (od 20.2.2011)
 - ✓ Hipoteka łączna: obciąża kilka nieruchomości, a wierzyciel może żądać zaspokojenia się z dowolnej nieruchomości spośród obciążonych

25. Prawa zobowiązaniowe - użyczenie

- Przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się **zezwolić biorącemu**, przez czas **oznaczony** lub **nieoznaczony**, na **bezpłatne używanie** oddanej mu w tym celu rzeczy (nieruchomości).
- Bez zgody użyczającego biorący nie może oddać rzeczy użyczonej osobie trzeciej do używania.
- Jeśli umowa użyczenia została zawarta na czas nieoznaczony, użyczenie kończy się, gdy biorący uczynił z rzeczy użytek odpowiadający umowie albo gdy upłynął czas, w którym mógł ten użytek uczynić.

26. Prawa zobowiązaniowe – umowa dożywocia

- Istotą dożywocia jest umowa zawarta **w formie aktu notarialnego** (pod rygorem nieważności), w której:
 - ✓ jedna ze stron (właściciel nieruchomości) zobowiązuje się **przenieść** na drugą stronę (nabywcę nieruchomości) **własność nieruchomości**,
 - ✓ druga strona (nabywca) zobowiązuje się do **dożywotniego utrzymania zbywcy nieruchomości**
- Jeśli umowa nie stanowi inaczej nabywca ma **przyjąć zbywcę jako domownika**, dostarczyć mu wyżywienie, ubranie, mieszkanie, światło i opał, zapewnić mu odpowiednią pomoc i pielęgnację w chorobie oraz sprawić mu na własny koszt pogrzeb.
- W razie zbycia nieruchomości obciążonej prawem dożywocia kolejny nabywca ponosi także osobistą odpowiedzialność za świadczenia objęte tym prawem.
- Prawo dożywocia jest **niezbywalne** (możliwa zamiana na dożywotnią rentę odpowiadającą wartości tych praw).

27. Prawa zobowiązaniowe – dzierżawa

- Przez umowę dzierżawy wydzierżawiający **zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz** (np. nieruchomości) **do używania i pobierania pożytków** przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz.
- Dzierżawę zawartą na czas dłuższy niż 30 lat uznaje się po upływie tego terminu za zawartą na czas nieoznaczony.

28. Prawa zobowiązaniowe – najem

- Przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się **oddać najemcy rzecz** (w tym nieruchomości lub lokal) **do używania** przez **czas oznaczony** lub **nieoznaczony**, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.
- Umowa najmu nieruchomości lub pomieszczenia na czas **dłuższy niż rok** powinna być zawarta **na piśmie**. W razie nie zachowania tej formy uważa się umowę za zawartą na czas nieoznaczony.

29. Najem zwykły lokalu mieszkalnego

- Regulowany przez przepisy KC oraz Ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego
- Rodzaje płatności przy umowie najmu – czynsz i opłaty niezależne od właściciela,
- Termin wypowiedzenia czynszu – 3 miesiące, chyba że w umowie ustalono termin dłuższy,
- Częstotliwość podwyższania czynszu-nie częściej niż co 6 miesięcy (z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela)
- Wypowiedzenie czynszu na piśmie,
- Podwyżka czynszu powyżej 3% wartości odtworzeniowej – w uzasadnionych przypadkach.
- Uzasadnione przypadki: gdy właściciel nie uzyskuje z czynszu zwrotu kosztów utrzymania, zwrotu kapitału i zysku.

30. Granice podwyżki czynszu i opłat za lokal mieszkalny

- Właściciel może ustalić czynsz pozwalający na:
- zwrot wydatków na utrzymanie lokalu (opłata za użytkowanie wieczyste, podatek od nieruchomości, koszty: konserwacji i utrzymania stanu technicznego, remontów, zarządzania nieruchomością, utrzymania pomieszczeń wspólnych, ubezpieczenia nieruchomości, inne wynikające z umowy,
- zwrot kapitału w skali roku na poziomie nie wyższym niż:
 - ✓ 1,5% nakładów poniesionych przez właściciela na budowę albo zakup lokalu, lub
 - ✓ 10% nakładów poniesionych na trwałe ulepszenie lokalu podnoszące jego wartość użytkową – aż do pełnego zwrotu,
- godziwy zysk

32. Najem zwykły – wypowiedzenie umowy zawinione przez najemcę

- Wypowiedzenie na piśmie z uzasadnieniem
- Wypowiedzenie umowy najmu zwykłego nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, w sytuacji gdy najemca:
 - ✓ W sposób niewłaściwy, sprzeczny z umową i przeznaczeniem używa lokalu – niszczy, wykracza w sposób uporczywy przeciw porządkowi domowemu (wcześniej pisemne upomnienie),
 - ✓ Nie opłacił czynszu co najmniej za trzy pełne okresy płatności (pomimo pisemnego upomnienia),
 - ✓ Wynajął, podnajął lub oddał do bezpłatnego używania lokal bez wymaganej zgody właściciela.

33. Najem zwykły – wypowiedzenie umowy z przyczyn nie zawinionych przez najemcę

- W lokalach wymagających opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku (1m okres wypowiedzenia + lokal zamienny na rok przy dotychczasowym czynszu – powrót do naprawionego lokalu)
- W lokalach z czynszem poniżej 3% wartości odtworzeniowej, gdy:
 - ✓ najemca nie zamieszkuje lokalu ponad 12 miesięcy (6m okres wypowiedzenia),
 - ✓ lokator posiada tytuł prawny do lokalu w tej samej miejscowości, spełniający kryteria lokalu zamiennego (1m okres wypowiedzenia),
- Gdy właściciel zamierza zamieszkać w należącym do niego lokalu:
 - ✓ pod warunkiem zapewnienia lokalu zamiennego (półroczny okres wypowiedzenia),
 - ✓ bez dostarczenia lokalu zamiennego (3 letni okres wypowiedzenia)

34. Specyfika umowy najmu okazjonalnego

- Umowa w formie pisemnej pod rygorem nieważności
- Załączniki do umowy:
 - ✓ **Oświadczenie najemcy w formie aktu notarialnego** o poddaniu się egzekucji i zobowiązaniu do opróżnienia i wdania lokalu w terminie wskazanym w żądaniu
 - ✓ **Wskazanie przez najemcę innego lokalu**, w którym będzie mógł zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu. W razie utraty możliwości zamieszkania we wskazanym lokalu – obowiązek wskazania innego lokalu w terminie do 21 dni.
 - ✓ **Oświadczenie właściciela lokalu lub osoby z tytułem prawnym do lokalu** o wyrażeniu zgody na przyjęcie najemcy i osób z nim zamieszkujących (z podpisem notarialnie poświadczonym)
- Rejestracja umowy w urzędzie skarbowym w ciągu 14 dni od rozpoczęcia najmu

35. Najem okazjonalny – wypowiedzenie umowy

- Wypowiedzenie umowy najmu okazjonalnego w sytuacjach zawinionych przez najemcę (jak w najmie zwykłym),
- Wynajmujący i najemca mogą wypowiedzieć najem w przypadkach określonych w umowie,
- Po wygaśnięciu umowy najmu, gdy najemca nie opróżnił lokalu – doręczenie pisemnego żądania opróżnienia lokalu a następnie wniosek do sądu o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu i eksmitowanie lokatora

Najem zwykły	Najem okazjonalny
Czas oznaczony i nieoznaczony	Czas oznaczony, nie dłuższy niż 10 lat
Nie ma wymogu dotyczącego formy pisemnej (ale zalecana), gdy najem zawarty na okres dłuższy niż rok uznaje się za zawarty na czas nieoznaczony	Forma pisemna pod rygorem nieważności. Do ważności umowy konieczne zgłoszenie najmu okazjonalnego naczelnikowi urzędu skarbowego do 14 dni
Kaucja zabezpieczająca– max 12 - krotność miesięcznego czynszu	Kaucja zabezpieczająca– max 6 - krotność miesięcznego czynszu
Podwyższanie czynszu według ograniczeń ustawowych	Podwyższanie czynszu zgodnie z umową
Wypowiedzenie umowy - według terminów i w przypadkach określonych w ustawie lub według umowy, jeśli ustalono termin dłuższy	Wypowiedzenie umowy – według terminów i w przypadkach określonych w ustawie lub w przypadkach określonych w umowie
Eksmisja po zapewnieniu lokalu socjalnego, zamiennego lub pomieszczenia tymczasowego	Eksmisja bez zapewnienia pomieszczenia tymczasowego