KARTA PRAKTYCZNA

Najem okazjonalny – co przygotować do sporządzenia oświadczenia najemcy o poddaniu się egzekucji

Z tą kartą najemca i wynajmujący mogą sprawdzić przed wizytą u notariusza, czy mają wszystkie potrzebne dane i dokumenty. Karta nie jest wzorem aktu notarialnego. Treść aktu przygotowuje notariusz.

Oświadczenie składa najemca. Poddaje się w nim egzekucji i zobowiązuje się opróżnić oraz wydać wynajmowany lokal w terminie, który wynajmujący wskaże w żądaniu opróżnienia lokalu (art. 19a ust. 2 pkt 1 i art. 19d ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów). Oświadczenie dotyczy wyłącznie oddania mieszkania. Nie zabezpiecza zaległego czynszu, opłat ani odszkodowania; do tego potrzebne byłoby osobne poddanie się egzekucji co do zapłaty.

Wynagrodzenie notariusza za sporządzenie tego oświadczenia nie może przekroczyć jednej dziesiątej minimalnego wynagrodzenia za pracę obowiązującego w dniu sporządzenia aktu (art. 19a ust. 7 ustawy).

W pakiecie wzorów to trzeci krok: po podpisaniu umowy i przygotowaniu wskazania innego lokalu oraz zgody jego właściciela (wzory 02 i 03), a przed wydaniem mieszkania.

A. Dane Najemcy

	Dane i dokumenty
☐	Imię (imiona) i nazwisko.
☐	Numer PESEL, a w przypadku jego braku data urodzenia.
☐	Ważny dowód osobisty albo paszport (oryginał).
☐	Adres zamieszkania i adres do doręczeń.
☐	Imiona rodziców, stan cywilny i obywatelstwo; notariusz zwykle o nie pyta.
☐	Jeżeli najemca nie zna dobrze języka polskiego: uzgodniony z kancelarią tłumacz.

B. Dane Wynajmującego

	Dane
☐	Imię (imiona), nazwisko i numer PESEL Wynajmującego, na rzecz którego Najemca poddaje się egzekucji.
☐	Adres zamieszkania Wynajmującego.
☐	Jeżeli Lokal ma kilku właścicieli: dane każdego z nich.

C. Dane Lokalu

	Dane
☐	Adres Lokalu: ulica, numer budynku i lokalu, kod pocztowy, miejscowość.
☐	Powierzchnia użytkowa i opis pomieszczeń, zgodnie z umową.
☐	Numer księgi wieczystej, jeżeli jest prowadzona.

D. Dane umowy

	Dane i dokumenty
☐	Podpisany egzemplarz umowy albo projekt uzgodniony przez strony.
☐	Data i miejsce zawarcia umowy.
☐	Okres najmu: data rozpoczęcia i data zakończenia najmu.
☐	Data wydania Lokalu Najemcy.
☐	Wysokość czynszu, opłat i kaucji oraz terminy płatności, zgodnie z umową.

E. Dokumenty dotyczące Lokalu Wskazanego

	Dokumenty
☐	Wskazanie przez Najemcę innego lokalu (wzór 02), z adresem Lokalu Wskazanego.
☐	Zgoda na zamieszkanie złożona przez właściciela Lokalu Wskazanego lub inną osobę posiadającą do niego tytuł prawny (wzór 03), w oryginale.
☐	Jeżeli Wynajmujący żąda notarialnego poświadczenia podpisu pod zgodą: osoba, która ją podpisuje, przychodzi do kancelarii z dowodem osobistym, albo zgoda ma już poświadczony podpis.
☐	Numer księgi wieczystej Lokalu Wskazanego, jeżeli jest prowadzona.

F. Osoby zamieszkujące z Najemcą

	Dane i ustalenia
☐	Imiona i nazwiska osób, które będą zamieszkiwać z Najemcą, zgodnie z § 3 umowy.
☐	Osoby zamieszkujące nie są stronami umowy i nie składają oświadczenia Najemcy. Jeżeli pełnoletnia osoba ma być współnajemcą, powinna być stroną umowy i złożyć własne oświadczenie w formie aktu notarialnego.

G. Co zabrać do kancelarii

	Dokumenty
☐	Dokument tożsamości Najemcy (a także osoby składającej zgodę, jeżeli jej podpis ma być poświadczany).
☐	Umowa albo uzgodniony projekt umowy.
☐	Wskazanie innego lokalu i zgoda na zamieszkanie.
☐	Numer księgi wieczystej Lokalu lub dokument potwierdzający tytuł prawny Wynajmującego.
☐	Dane kontaktowe Wynajmującego.

H. Do ustalenia z notariuszem przed podpisaniem aktu

	Do potwierdzenia
☐	Czy akt jednoznacznie wskazuje umowę (datę zawarcia i strony) oraz Lokal, którego dotyczy obowiązek opróżnienia i wydania.
☐	Czy obowiązek opróżnienia i wydania Lokalu został określony z odesłaniem do terminu wskazanego w żądaniu właściciela.
☐	Czy akt obejmie ewentualne przedłużenie umowy, czy przy przedłużeniu potrzebne będzie nowe oświadczenie.
☐	Jeżeli umowa jest przedłużana aneksem, przed podpisaniem aneksu należy sprawdzić, czy treść dotychczasowego aktu notarialnego obejmuje także przedłużony okres najmu.
☐	Ile wypisów aktu zostanie wydanych i komu; Wynajmujący potrzebuje wypisu do ewentualnego wniosku o nadanie klauzuli wykonalności.
☐	Łączny koszt czynności, z uwzględnieniem limitu wynagrodzenia z art. 19a ust. 7, podatku VAT i kosztu wypisów.
☐	Kto ponosi koszty aktu, zgodnie z § 9 ust. 3 umowy.
☐	Termin wizyty: akt powinien zostać sporządzony, a jego wypis doręczony Wynajmującemu przed wydaniem Lokalu.

Wzór ma charakter ogólny i wymaga dostosowania do konkretnego stanu faktycznego oraz treści zawartej umowy. Przed wykorzystaniem dokumentu należy sprawdzić jego zgodność z aktualnym stanem prawnym i okolicznościami konkretnego najmu.