**SATOR HOUSE | ANALIZY PRAWNE | NAJEM**

*Bogusław Piotr Kaliciak*

**SATORHOUSE.PL**

*Ostatnia aktualizacja i stan prawny: 2 października 2026 r.*

# Najem okazjonalny krok po kroku – umowa, załączniki, notariusz i zgłoszenie do urzędu skarbowego

## Najważniejsza odpowiedź

Najem okazjonalny to nie tylko umowa i wizyta u notariusza. Żeby właściciel mógł realnie korzystać z rozwiązań przewidzianych dla tej formy najmu, trzeba prawidłowo przejść cały proces: ustalić, czy najem okazjonalny może być zastosowany, zawrzeć pisemną umowę, skompletować wymagane załączniki, uzyskać notarialne oświadczenie najemcy, wydać lokal i zgłosić zawarcie umowy naczelnikowi urzędu skarbowego w ustawowym terminie.

Z punktu widzenia właściciela podstawową korzyścią jest notarialne oświadczenie najemcy o poddaniu się egzekucji i zobowiązaniu do opróżnienia oraz wydania lokalu. Po prawidłowym ustaniu stosunku najmu, doręczeniu ustawowego żądania i uzyskaniu klauzuli wykonalności dokument ten pozwala przejść do egzekucji bez potrzeby uprzedniego uzyskiwania klasycznego wyroku nakazującego najemcy opróżnienie lokalu.

Z punktu widzenia najemcy oznacza to większą formalizację umowy, konieczność złożenia oświadczenia w formie aktu notarialnego oraz – co do zasady – wskazania innego lokalu, w którym będzie mógł zamieszkać. Nie oznacza jednak utraty całej ochrony przewidzianej dla lokatorów. Właściciel nadal musi prawidłowo doprowadzić do ustania umowy i dochować procedury przewidzianej w ustawie.

Do artykułu dołączono pakiet praktyczny SATOR HOUSE obejmujący cały cykl najmu okazjonalnego: 13 wzorów dokumentów w wersjach edytowalnych DOCX i referencyjnych PDF oraz kalkulator terminów. Dokumenty są powiązane z kolejnymi etapami najmu – od zawarcia umowy i przygotowania wizyty u notariusza, przez jej wykonywanie i zmianę, po wypowiedzenie, opróżnienie lokalu i rozliczenie kaucji.

## 1. Najem okazjonalny krok po kroku – jak prawidłowo przejść całą procedurę?

Najem okazjonalny najlepiej traktować jako ciąg następujących po sobie czynności. Sama nazwa umowy „najem okazjonalny” nie wystarcza, jeżeli brakuje wymaganych dokumentów albo nie zostaną wykonane dalsze obowiązki właściciela.

| Etap | Co trzeba zrobić | Najważniejszy dokument lub czynność |
|---|---|---|
| 1 | Sprawdź, czy w danym przypadku można zastosować najem okazjonalny. | weryfikacja właściciela, lokalu i czasu trwania umowy |
| 2 | Ustal warunki najmu i zawrzyj umowę w wymaganej formie. | pisemna umowa najmu okazjonalnego |

| Etap | Co trzeba zrobić | Najważniejszy dokument lub czynność |
|---|---|---|
| 3 | Najemca wskazuje lokal, w którym będzie mógł zamieszkać w razie wykonania obowiązku opróżnienia wynajmowanego mieszkania. | oświadczenie najemcy o wskazaniu innego lokalu |
| 4 | Uzyskaj zgodę osoby posiadającej tytuł prawny do wskazanego lokalu na zamieszkanie najemcy i osób z nim zamieszkujących. | zgoda na zamieszkanie |
| 5 | Najemca składa przed notariuszem oświadczenie o poddaniu się egzekucji i zobowiązaniu do opróżnienia oraz wydania lokalu. | akt notarialny najemcy |
| 6 | Przekaż mieszkanie i udokumentuj jego stan, wyposażenie, liczniki oraz klucze. | protokół zdawczo-odbiorczy |
| 7 | Zgłoś zawarcie umowy naczelnikowi właściwego urzędu skarbowego. | zawiadomienie – 14 dni od dnia rozpoczęcia najmu |

Kluczowe są nie tylko dokumenty, ale także kolejność i kompletność całego procesu. Późniejsze problemy najczęściej nie wynikają z samego brzmienia umowy, lecz z pominięcia załącznika, niedochowania terminu, wadliwego zakończenia najmu albo przyjęcia, że akt notarialny zastępuje pozostałe czynności.

## 2. Jakie dokumenty są potrzebne do najmu okazjonalnego?

Podstawowy komplet obejmuje pisemną umowę, notarialne oświadczenie najemcy, wskazanie innego lokalu oraz zgodę osoby posiadającej tytuł prawny do tego lokalu. W praktyce potrzebne są również dokumenty porządkujące wydanie mieszkania, zgłoszenie do urzędu skarbowego oraz późniejsze czynności związane z wykonywaniem i zakończeniem umowy.

| Dokument | Forma | Kto składa / podpisuje | Znaczenie |
|---|---|---|---|
| Umowa najmu okazjonalnego | pisemna pod rygorem nieważności | właściciel i najemca | określa lokal, okres najmu, czynsz, opłaty oraz prawa i obowiązki stron |
| Oświadczenie o poddaniu się egzekucji | akt notarialny | najemca | dotyczy obowiązku opróżnienia i wydania lokalu |
| Wskazanie innego lokalu | oświadczenie | najemca | wskazuje lokal, w którym najemca będzie mógł zamieszkać |
| Zgoda na zamieszkanie | oświadczenie; na żądanie wynajmującego podpis notarialnie poświadczony | właściciel lub inna osoba posiadająca tytuł prawny | potwierdza zgodę na zamieszkanie najemcy i osób z nim zamieszkujących |

| Dokument | Forma | Kto składa / podpisuje | Znaczenie |
|---|---|---|---|
| Protokół zdawczo-odbiorczy | pisemny – praktycznie zalecany | obie strony | dokumentuje stan lokalu, wyposażenie, liczniki i klucze |
| Zgłoszenie do urzędu skarbowego | zawiadomienie | właściciel | ma znaczenie dla stosowania art. 19c i art. 19d |

Do opracowania dołączono pakiet dokumentów obejmujący nie tylko przygotowanie umowy, lecz także jej wykonywanie, zmianę i zakończenie. Obejmuje on 13 wzorów w formatach DOCX i PDF oraz kalkulator terminów. Oświadczenia najemcy o poddaniu się egzekucji nie należy traktować jako formularza do samodzielnego podpisania – akt sporządza notariusz na podstawie konkretnej umowy i danych stron. Karta praktyczna dołączona do pakietu służy jedynie przygotowaniu danych i dokumentów potrzebnych do tej czynności.

## 3. Kto może zawrzeć umowę najmu okazjonalnego?

Zgodnie z art. 19a ustawy o ochronie praw lokatorów umową najmu okazjonalnego jest umowa najmu lokalu mieszkalnego, którego właściciel jest osobą fizyczną i nie prowadzi działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali. Umowa jest zawierana na czas oznaczony, nie dłuższy niż 10 lat.

Sama umowa oraz jej zmiany wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. Jeżeli właściciel prowadzi działalność gospodarczą w zakresie wynajmowania lokali, właściwą szczególną konstrukcją może być najem instytucjonalny, a nie najem okazjonalny. Najem okazjonalny i instytucjonalny to jednak dwie odrębne konstrukcje, mimo że w obu wykorzystuje się notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji.

## 4. Czy umowę najmu okazjonalnego trzeba podpisywać u notariusza?

Nie. Aktu notarialnego wymaga oświadczenie najemcy o poddaniu się egzekucji i zobowiązaniu do opróżnienia oraz wydania lokalu. Sama umowa najmu okazjonalnego wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

W praktyce akt notarialny powinien pozwalać jednoznacznie powiązać oświadczenie najemcy z konkretną umową i konkretnym lokalem oraz określać obowiązek objęty poddaniem się egzekucji.

**Kto idzie do notariusza przy najmie okazjonalnym?**

Oświadczenie w formie aktu notarialnego składa najemca. Nie jest to notarialna umowa najmu – przedmiotem czynności notarialnej jest oświadczenie najemcy związane z obowiązkiem opróżnienia i wydania lokalu.

**Ile może kosztować notariusz przy najmie okazjonalnym?**

Ustawa ogranicza również wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy sporządzaniu tego oświadczenia. Zgodnie z art. 19a ust. 7 wynagrodzenie nie może przekroczyć jednej dziesiątej minimalnego wynagrodzenia za pracę. Limit należy więc każdorazowo ustalić według aktualnej wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę.

Przed wizytą w kancelarii można skorzystać z karty praktycznej (07), która porządkuje dane i dokumenty potrzebne do sporządzenia oświadczenia najemcy.

## 5. Czym jest lokal wskazany przez najemcę i jaka zgoda jest potrzebna?

Najemca wskazuje inny lokal, w którym będzie mógł zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia wynajmowanego mieszkania. Do umowy dołącza się zgodę właściciela tego lokalu albo innej osoby posiadającej do niego tytuł prawny na zamieszkanie najemcy i osób z nim zamieszkujących. Na żądanie wynajmującego podpis pod takim oświadczeniem powinien być notarialnie poświadczony.

**Czy wskazany lokal musi należeć do najemcy?**

Nie. Najemca nie musi być właścicielem wskazanego lokalu. Znaczenie ma możliwość zamieszkania w tym lokalu oraz zgoda osoby, która posiada do niego tytuł prawny.

**Czy właściciel wskazanego lokalu musi iść do notariusza?**

Nie w każdym przypadku. Zgoda na zamieszkanie jest oświadczeniem osoby posiadającej tytuł prawny do wskazanego lokalu. Na żądanie wynajmującego podpis pod tym oświadczeniem powinien być notarialnie poświadczony.

**Co zrobić, jeżeli najemca nie ma lokalu, który może wskazać?**

Wskazanie innego lokalu i zgoda osoby posiadającej do niego tytuł prawny należą do dokumentów wymaganych dla najmu okazjonalnego. Jeżeli najemca nie może ich przedstawić, przed zawarciem umowy trzeba rozwiązać ten problem albo rozważyć, czy w danej sytuacji możliwe jest zastosowanie innej konstrukcji najmu. Nie należy zastępować wymaganego dokumentu fikcyjnym wskazaniem lokalu, z którego najemca faktycznie nie będzie mógł skorzystać.

W praktyce warto sprawdzić, czy osoba składająca zgodę rzeczywiście posiada tytuł prawny do wskazanego lokalu. Jest to rekomendacja praktyczna, a nie dodatkowa ustawowa przesłanka ważności umowy.

**Co się dzieje, gdy najemca straci możliwość zamieszkania we wskazanym lokalu?**

Samo wskazanie lokalu i zgoda na zamieszkanie nie blokują jego sprzedaży ani nie są jako takie ujawniane w księdze wieczystej. Jeżeli jednak w wyniku sprzedaży albo innego zdarzenia najemca utraci możliwość zamieszkania we wskazanym lokalu, powstaje obowiązek wskazania innego lokalu i przedstawienia wymaganej zgody.

Najemca ma na wykonanie tego obowiązku 21 dni od dnia powzięcia wiadomości o utracie możliwości zamieszkania we wskazanym lokalu. Niedopełnienie obowiązku daje właścicielowi możliwość wypowiedzenia umowy na piśmie z zachowaniem co najmniej siedmiodniowego okresu wypowiedzenia.

Pakiet praktyczny zawiera wzór wskazania innego lokalu (02) oraz wzór zgody na zamieszkanie w lokalu wskazanym (03).

## 6. Jak zgłosić najem okazjonalny do urzędu skarbowego i od kiedy liczyć 14 dni?

**14 dni liczymy od dnia rozpoczęcia najmu, a nie automatycznie od dnia podpisania umowy.**

Właściciel zgłasza zawarcie umowy naczelnikowi urzędu skarbowego właściwemu ze względu na miejsce swojego zamieszkania. Na żądanie najemcy ma obowiązek przedstawić potwierdzenie zgłoszenia.

**Co się dzieje, jeżeli właściciel nie zgłosi umowy w terminie?**

Brak zgłoszenia nie oznacza automatycznie nieważności umowy. Skutek został określony w art. 19b ust. 3: w takim przypadku nie stosuje się art. 19c i art. 19d. Konsekwencja nie ogranicza się więc wyłącznie do szczególnej procedury opróżnienia lokalu; obejmuje również regulację czynszu i opłat zawartą w art. 19c.

Wzór zawiadomienia do naczelnika urzędu skarbowego stanowi dokument 05 pakietu. Termin ustawowy należy liczyć od dnia rozpoczęcia najmu.

## 7. Kaucja, czynsz, podwyżka czynszu i opłaty w najmie okazjonalnym

Kaucja w najmie okazjonalnym może zabezpieczać należności przysługujące właścicielowi w dniu opróżnienia lokalu oraz ewentualne koszty egzekucji obowiązku opróżnienia. Nie może przekraczać sześciokrotności miesięcznego czynszu obliczonego według stawki obowiązującej w dniu zawarcia umowy. Podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od opróżnienia lokalu, po potrąceniu należności właściciela.

W umowie warto jednoznacznie rozdzielić czynsz należny właścicielowi od opłat administracyjnych, opłat niezależnych od właściciela i kosztów mediów. Takie rozdzielenie porządkuje rozliczenia, ogranicza spory dowodowe i może mieć znaczenie podatkowe.

Przy umowie zawieranej na kilka lat trzeba od razu ustalić, czy i na jakich zasadach czynsz może być podwyższany. Art. 19c ust. 2 przewiduje, że właściciel może podwyższyć czynsz wyłącznie zgodnie z warunkami określonymi w umowie. Ogólna klauzula pozwalająca właścicielowi dowolnie zmieniać czynsz nie powinna zastępować jasno opisanego mechanizmu podwyżki.

W interpretacji indywidualnej Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej z 14 marca 2024 r., sygn. 0114-KDIP3-2.4011.1125.2023.3.MJ, analizowano podatkowe skutki modelu, w którym obok wynagrodzenia za najem występowały kwoty przeznaczone na określone opłaty związane z lokalem. Interpretacja została wydana dla konkretnego sposobu rozliczeń, dlatego nie przesądza skutków podatkowych każdej umowy najmu. W umowie warto dokładnie określić, które kwoty są czynszem właściciela, a które najemca ponosi odrębnie jako opłaty związane z lokalem.

Do pakietu dołączono również wzór rozliczenia kaucji (13), przeznaczony do udokumentowania kwoty kaucji, potrąceń oraz wyniku końcowego rozliczenia po opróżnieniu lokalu.

## 8. Czym najem okazjonalny różni się od zwykłego najmu?

W czasie prawidłowego wykonywania umowy różnica może być dla stron mało widoczna. Wynajmujący oddaje lokal do używania, najemca płaci czynsz i uzgodnione opłaty, korzysta z mieszkania zgodnie z umową, a po zakończeniu najmu powinien je zwrócić.

Różnica ujawnia się przede wszystkim wtedy, gdy stosunek najmu już ustał, a lokal nie został dobrowolnie wydany. W najmie okazjonalnym najemca jeszcze przy zawieraniu umowy składa w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji i zobowiązaniu do opróżnienia oraz wydania lokalu. Akt notarialny jest tytułem egzekucyjnym w rozumieniu art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c., ale nie jest jeszcze tytułem wykonawczym. Przed skierowaniem sprawy do komornika potrzebna jest klauzula wykonalności.

Dlatego określenia „eksmisja bez sądu” albo „natychmiastowa eksmisja” są nieprecyzyjne. Sąd nadal występuje na etapie klauzulowym, a wykonanie obowiązku należy do komornika. Istota rozwiązania polega na

tym, że tytuł egzekucyjny dotyczący obowiązku wydania lokalu jest przygotowywany jeszcze przed powstaniem ewentualnego sporu.

## 9. Co zyskuje właściciel dzięki najmu okazjonalnemu?

Najważniejszym elementem ochrony właściciela nie jest sama nazwa umowy, lecz komplet dokumentów i zachowanie ustawowej procedury. Właściciel otrzymuje od najemcy akt notarialny obejmujący poddanie się egzekucji co do obowiązku opróżnienia i wydania konkretnego lokalu.

Jeżeli po wygaśnięciu albo rozwiązaniu umowy najemca nie wydaje mieszkania, właściciel może – po doręczeniu prawidłowego żądania opróżnienia lokalu – wystąpić do sądu o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności. Właściciel ma więc tytuł egzekucyjny przygotowany jeszcze przed powstaniem ewentualnego sporu o zwrot lokalu.

Najem okazjonalny wpływa również na późniejszą egzekucję obowiązku opróżnienia lokalu. Zgodnie z art. 25d pkt 2 ustawy prawo do tymczasowego pomieszczenia nie przysługuje dłużnikowi zobowiązanemu do opróżnienia lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego, której zawarcie zostało zgłoszone zgodnie z art. 19b ust. 1. Nie oznacza to jednak, że właściciel może samodzielnie usunąć najemcę z lokalu. Opróżnienie lokalu nadal następuje w ramach egzekucji prowadzonej przez komornika.

Najem okazjonalny nie zabezpiecza natomiast automatycznie roszczeń o zaległy czynsz, media albo naprawienie szkody. Obowiązkowe oświadczenie notarialne dotyczy opróżnienia i wydania lokalu. Zaległego czynszu, opłat czy odszkodowania trzeba dochodzić odrębnie.

## 10. Co najem okazjonalny oznacza dla najemcy?

Najemca przyjmuje bardziej sformalizowany reżim najmu. Musi złożyć oświadczenie w formie aktu notarialnego, wskazać inny lokal i przedstawić zgodę osoby posiadającej do niego tytuł prawny. Od początku zna też okres obowiązywania umowy, zasady rozliczeń oraz skutki, jakie mogą nastąpić po jej zakończeniu.

Najem okazjonalny nie wyłącza całej ustawy o ochronie praw lokatorów. Art. 19e pozostawia zastosowanie enumeratywnie wskazanych przepisów, w tym art. 11 ust. 2 pkt 1–3. Ma to znaczenie m.in. dla wypowiedzenia z powodu zaległości, używania lokalu sprzecznie z umową albo oddania go w podnajem lub do bezpłatnego używania bez wymaganej zgody.

Szczególne zabezpieczenie właściciela nie daje mu prawa do samowolnego wejścia do mieszkania, wymiany zamków ani pominięcia zasad skutecznego zakończenia stosunku najmu. Akt notarialny nie zastępuje prawidłowego wypowiedzenia.

## 11. Jak przedłużyć umowę najmu okazjonalnego?

Zmiana umowy najmu okazjonalnego wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Dotyczy to również przedłużenia okresu najmu. Po przedłużeniu umowa nadal musi mieścić się w ustawowym limicie 10 lat przewidzianym dla najmu okazjonalnego.

Art. 19b ust. 1 nakazuje zgłosić naczelnikowi urzędu skarbowego zawarcie umowy. Przepis nie ustanawia natomiast odrębnego obowiązku zgłaszania każdego późniejszego aneksu. W przypadku przedłużenia umowy warto jednak poinformować urząd o zmianie i zachować potwierdzenie złożenia zawiadomienia.

Przed podpisaniem aneksu trzeba również sprawdzić dotychczasowy akt notarialny. Jeżeli jego treść odwołuje się do konkretnego okresu obowiązywania umowy albo została sformułowana w sposób, który nie obejmuje jej przedłużenia, może być potrzebne ponowne oświadczenie najemcy. Sam aneks nie przesądza więc jeszcze, że wszystkie wcześniejsze dokumenty zachowają pełną skuteczność po przedłużeniu najmu.

Pakiet zawiera wzór aneksu przedłużającego okres najmu (12), który przewiduje sprawdzenie zakresu dotychczasowego aktu notarialnego oraz aktualności lokalu wskazanego przez najemcę.

## 12. Co zrobić, jeżeli najemca nie płaci?

Zaległość w czynszu nie oznacza jeszcze, że właściciel może od razu wypowiedzieć umowę i uruchomić procedurę odzyskania lokalu. Powstanie długu, wypowiedzenie najmu i późniejsze opróżnienie mieszkania to kolejne etapy, z których każdy podlega własnym regułom. Akt notarialny wymagany dla najmu okazjonalnego nie zastępuje tytułu dotyczącego zaległego czynszu i nie naprawia wadliwego wypowiedzenia.

Jeżeli podstawą wypowiedzenia mają być zaległości w czynszu, innych opłatach za używanie lokalu lub określonych opłatach niezależnych od właściciela, samo przekroczenie terminu jednej płatności nie wystarcza. Art. 11 ust. 2 pkt 2, który znajduje zastosowanie do najmu okazjonalnego na podstawie art. 19e, wymaga zwłoki co najmniej za trzy pełne okresy płatności.

Na tym procedura się nie kończy. Właściciel powinien uprzedzić najemcę na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczyć mu dodatkowy miesięczny termin do zapłaty zaległych i bieżących należności. Dopiero po bezskutecznym upływie tego terminu można przejść do wypowiedzenia, które – zgodnie z art. 11 ust. 2 – następuje nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

Akt notarialny nie naprawia pominięcia tych etapów. Jeżeli stosunek najmu nie ustał skutecznie, właściciel nie może prawidłowo uruchomić procedury odzyskania lokalu przewidzianej dla najmu okazjonalnego.

Dla tej sekwencji przygotowano dwa odrębne dokumenty: pisemne uprzedzenie o zamiarze wypowiedzenia z powodu zaległości (09) oraz wypowiedzenie umowy (10). Kalkulator terminów pomaga ustalić datę upływu dodatkowego miesięcznego terminu liczonego od doręczenia uprzedzenia.

**Sekwencja przy zaległościach**

co najmniej trzy pełne okresy płatności → pisemne uprzedzenie o zamiarze wypowiedzenia → dodatkowy miesiąc na zapłatę zaległych i bieżących należności → bezskuteczny upływ terminu → wypowiedzenie → ustanie najmu → w razie niewydania lokalu procedura z art. 19d

## 13. Jakie są inne podstawy wypowiedzenia najmu okazjonalnego?

Zaległości w płatnościach nie są jedyną podstawą wypowiedzenia najmu okazjonalnego. Na podstawie art. 19e zastosowanie zachowują również wskazane w ustawie przypadki dotyczące m.in. używania lokalu sprzecznie z umową lub jego podnajęcia albo oddania do bezpłatnego używania bez wymaganej zgody właściciela.

W każdym przypadku trzeba sprawdzić treść konkretnej umowy i sposób korzystania z lokalu. Sama wyprowadzka najemcy nie oznacza przykładowo, że osoby, które pozostały w mieszkaniu, korzystają z niego bez tytułu albo że powstała już podstawa do wypowiedzenia. Znaczenie ma m.in. to, kto zgodnie z umową mógł mieszkać w lokalu i na jakie działania właściciel wcześniej wyraził zgodę.

Akt notarialny nie zastępuje także w takim przypadku prawidłowego zakończenia najmu. Dopiero po skutecznym ustaniu stosunku najmu można przejść do procedury opróżnienia lokalu przewidzianej dla najmu okazjonalnego.

Jeżeli podstawą jest sposób używania lokalu lub inne zachowania objęte art. 11 ust. 2 pkt 1, przed wypowiedzeniem wymagane jest pisemne upomnienie. Pakiet obejmuje osobny wzór upomnienia (08) oraz wzór wypowiedzenia (10), w którym rozróżniono poszczególne ustawowe podstawy zakończenia najmu.

## 14. Co z osobami mieszkającymi razem z najemcą?

W umowie warto wskazać osoby uprawnione do stałego zamieszkiwania w lokalu. Nie oznacza to automatycznie, że stają się one stronami umowy albo że obejmuje je notarialne oświadczenie najemcy.

Na gruncie art. $688^1$ k.c. określone pełnoletnie osoby stale zamieszkujące z najemcą mogą odpowiadać solidarnie za czynsz i inne należne opłaty za okres ich stałego zamieszkiwania.

Odpowiedzialność za czynsz i obowiązek opróżnienia lokalu to jednak dwie różne kwestie. To, że osoba mieszkająca z najemcą odpowiada za określone należności, nie oznacza jeszcze automatycznie, że na tej samej podstawie można prowadzić wobec niej egzekucję opróżnienia lokalu.

## 15. Co zrobić, gdy najem okazjonalny się zakończył, a lokal nie został wydany?

**Procedura po ustaniu najmu**

ustanie najmu → żądanie opróżnienia → minimum 7 dni → wniosek o klauzulę wykonalności → tytuł wykonawczy → komornik

Po wygaśnięciu albo rozwiązaniu umowy, jeżeli najemca dobrowolnie nie opróżnił lokalu, właściciel doręcza mu żądanie opróżnienia. Dokument musi być sporządzony na piśmie i opatrzony urzędowo poświadczonym podpisem właściciela.

Żądanie powinno oznaczać właściciela i najemcę, wskazywać umowę oraz przyczynę ustania stosunku najmu, a także wyznaczać termin na opróżnienie lokalu nie krótszy niż siedem dni od dnia doręczenia żądania.

Po bezskutecznym upływie terminu właściciel może złożyć do sądu wniosek o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu. Zgodnie z art. 19d ust. 4 do wniosku załącza się żądanie opróżnienia wraz z dowodem jego doręczenia najemcy albo dowodem wysłania go przesyłką poleconą, dokument potwierdzający tytuł prawny właściciela do lokalu oraz potwierdzenie zgłoszenia zawarcia umowy do urzędu skarbowego.

Po uzyskaniu tytułu wykonawczego sprawa może trafić do komornika. Nie jest to samodzielna eksmisja dokonywana przez właściciela. Egzekucja odbywa się według przepisów postępowania egzekucyjnego.

Prawidłowe zgłoszenie umowy ma znaczenie również na etapie egzekucji. Art. 25d pkt 2 wyłącza prawo do tymczasowego pomieszczenia wobec dłużnika zobowiązanego do opróżnienia lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego zgłoszonej zgodnie z art. 19b ust. 1.

Na ten etap pakiet przewiduje wzór żądania opróżnienia lokalu (06) oraz wzór wniosku o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu (11). Są to kolejne dokumenty tej samej procedury – żądanie poprzedza wniosek klauzulowy.

## 16. Najczęstsze błędy przy najmie okazjonalnym – kiedy dokumenty nie dają oczekiwanej ochrony?

- traktowanie samej nazwy „najem okazjonalny" jako wystarczającej mimo braku wymaganych dokumentów;
- mylenie pisemnej umowy z aktem notarialnym – aktu notarialnego wymaga oświadczenie najemcy;
- niewskazanie czasu oznaczonego albo przekroczenie ustawowego maksimum 10 lat;
- brak prawidłowej zgody osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu wskazanego przez najemcę;
- brak reakcji na utratę możliwości zamieszkania w tym lokalu;
- przekroczenie 14-dniowego terminu zgłoszenia zawarcia umowy do urzędu skarbowego;
- brak w umowie jasnego mechanizmu podwyższania czynszu przy wieloletnim najmie;
- brak prawidłowej procedury poprzedzającej wypowiedzenie z powodu zaległości;
- przyjęcie, że prawidłowy akt notarialny może zastąpić skuteczne wypowiedzenie albo inne prawidłowe zakończenie stosunku najmu;
- przedłużenie okresu najmu bez sprawdzenia, czy dotychczasowe oświadczenie notarialne nadal odpowiada treści i okresowi obowiązywania zmienionej umowy;
- utożsamianie aktu notarialnego dotyczącego wydania lokalu z zabezpieczeniem wszystkich roszczeń pieniężnych;
- brak protokołu, dokumentacji stanu lokalu i jasnego rozdzielenia czynszu od opłat.

## 17. Najczęstsze pytania o najem okazjonalny

**Czy najem okazjonalny wymaga wizyty u notariusza?**

Tak, ale aktu notarialnego wymaga oświadczenie najemcy o poddaniu się egzekucji i zobowiązaniu do opróżnienia oraz wydania lokalu. Sama umowa najmu jest zawierana w formie pisemnej.

**Czy najemca musi mieć własne mieszkanie, żeby zawrzeć najem okazjonalny?**

Nie. Wskazany lokal nie musi należeć do najemcy. Potrzebna jest jednak zgoda właściciela albo innej osoby posiadającej tytuł prawny do tego lokalu na zamieszkanie najemcy i osób z nim zamieszkujących.

**Czy podpis właściciela wskazanego lokalu zawsze musi być poświadczony przez notariusza?**

Nie automatycznie. Notarialne poświadczenie podpisu pod zgodą jest wymagane na żądanie wynajmującego.

**Od kiedy liczyć 14 dni na zgłoszenie najmu okazjonalnego do urzędu skarbowego?**

Termin liczy się od dnia rozpoczęcia najmu, a nie automatycznie od dnia podpisania umowy.

**Czy brak zgłoszenia do urzędu skarbowego powoduje nieważność umowy?**

Nie oznacza automatycznie nieważności umowy. Powoduje jednak skutki określone w art. 19b ust. 3, w tym wyłączenie stosowania art. 19c i art. 19d.

**Czy najem okazjonalny oznacza natychmiastową eksmisję bez sądu?**

Nie. Akt notarialny jest tytułem egzekucyjnym, ale do skierowania sprawy do komornika potrzebna jest klauzula wykonalności. Właściciel musi również prawidłowo zakończyć stosunek najmu i przejść procedurę żądania opróżnienia lokalu.

**Czy akt notarialny zabezpiecza także zaległy czynsz i szkody?**

Obowiązkowe oświadczenie notarialne w najmie okazjonalnym dotyczy opróżnienia i wydania lokalu. Roszczeń o zaległy czynsz, opłaty czy naprawienie szkody trzeba dochodzić odrębnie.

## 18. Czy najem okazjonalny zawsze jest lepszy?

Nie w każdym przypadku. Jest konstrukcją szczególnie użyteczną dla właściciela, który chce przed wydaniem mieszkania przygotować podstawę przyszłej egzekucji obowiązku zwrotu lokalu i jest gotów konsekwentnie dochować wymaganych formalności. Dla najemcy oznacza większy ciężar dokumentacyjny, ale także z góry określoną procedurę, której właściciel nie może dowolnie pominąć.

Najem okazjonalny nie sprowadza się do podpisania aktu notarialnego. Trzeba prawidłowo zawrzeć umowę, zebrać wymagane załączniki, zgłosić jej zawarcie w terminie, reagować na utratę możliwości zamieszkania w lokalu wskazanym przez najemcę, a w razie problemów prawidłowo przeprowadzić wypowiedzenie i późniejszą procedurę opróżnienia mieszkania.

Dopiero zachowanie całej tej procedury pozwala właścicielowi realnie skorzystać z rozwiązań przewidzianych dla najmu okazjonalnego.

## Pakiet praktyczny SATOR HOUSE – dokumenty i narzędzia

Pakiet obejmuje dokumenty potrzebne na kolejnych etapach najmu okazjonalnego. Każdy wzór jest udostępniany w wersji edytowalnej DOCX oraz w wersji PDF do podglądu i wydruku. Dokumenty należy dostosować do konkretnego stanu faktycznego; pakiet nie zastępuje oceny konkretnej sprawy.

- 01. Wzór umowy najmu okazjonalnego lokalu mieszkalnego.
- 02. Wskazanie przez najemcę innego lokalu.
- 03. Zgoda właściciela lub osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu wskazanego.
- 04. Protokół zdawczo-odbiorczy lokalu – do wydania i zwrotu lokalu.
- 05. Zawiadomienie naczelnika urzędu skarbowego o zawarciu umowy najmu okazjonalnego.
- 06. Żądanie opróżnienia lokalu po ustaniu stosunku najmu.
- 07. Karta praktyczna: dane i dokumenty do sporządzenia notarialnego oświadczenia najemcy.
- 08. Pisemne upomnienie przed wypowiedzeniem z przyczyn określonych w art. 11 ust. 2 pkt 1.
- 09. Pisemne uprzedzenie o zamiarze wypowiedzenia z powodu zaległości, z dodatkowym miesięcznym terminem na zapłatę.
- 10. Wypowiedzenie umowy najmu okazjonalnego.
- 11. Wniosek o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu.
- 12. Aneks przedłużający okres najmu okazjonalnego.
- 13. Pisemne rozliczenie kaucji.
- Kalkulator terminów najmu okazjonalnego – narzędzie pomocnicze do obliczania terminów związanych m.in. ze zgłoszeniem umowy, uprzedzeniem, wypowiedzeniem i żądaniem opróżnienia lokalu.

## Podstawy prawne i źródła

- Ustawa z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego – w szczególności art. 11 ust. 2 pkt 1–3, art. 19a–19e oraz art. 25d pkt 2.
- Ustawa z 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego – w szczególności art. 777 § 1 pkt 4 oraz przepisy dotyczące egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu.
- Ustawa z 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny – przepisy o najmie, w tym art. $688^1$.
- Interpretacja indywidualna Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej z 14 marca 2024 r., sygn. 0114-KDIP3-2.4011.1125.2023.3.MJ.
- Elektroniczna baza aktów prawnych ELI – tekst ustawy o ochronie praw lokatorów oraz aktualny tekst Kodeksu postępowania cywilnego.