

NAJEM OKAZJONALNY

Kompleksowy przewodnik
— po umowie —



BEZPIECZNY
NAJEM

DAMIAN DUDZIAK
— prawnik • praktyk najmu —

Damian Adam Dudziak

Prawnik, absolwent Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Szczecińskiego wraz z ukończoną aplikacją notarialną przy Izbie Notarialnej w Szczecinie.

Ekspert prawa cywilnego, którego przedmiotem szczególnego zainteresowania są transakcje na rynku nieruchomości oraz kompleksowej obsługi prawnej w zakresie stosunków najmu.



Treści zawarte w niniejszym e-booku mają charakter wyłącznie informacyjny i edukacyjny - nie stanowią porady prawnej ani opinii prawnej w indywidualnej sprawie. Publikacja przedstawia ogólne zagadnienia związane z najmem lokali mieszkalnych oraz zawiera praktyczne wskazówki dotyczące stosowania obowiązujących przepisów prawa, jednak nie uwzględnia indywidualnej sytuacji prawnej ani faktycznej konkretnego odbiorcy.

Autor dokłada wszelkich starań, aby przedstawione informacje były aktualne i zgodne z obowiązującymi przepisami, jednak nie ponosi odpowiedzialności za skutki ich zastosowania w konkretnych przypadkach.

W celu uzyskania porady dostosowanej do indywidualnej sytuacji zaleca się skorzystanie z bezpłatnej konsultacji z autorem dostępnej na stronie www.bezpiecznynajem.com.pl

Copyright © 2026 by Damian Adam Dudziak

All rights reserved. No part of this book may be reproduced or transmitted in any form or by any means, electronic or mechanical, including photocopying, recording, or any information storage and retrieval system, without permission in writing from the publisher. Wszelkie prawa zastrzeżone. Żadna część niniejszej publikacji nie może być powielana ani rozpowszechniana w jakiegokolwiek formie i w jakikolwiek sposób, tak elektroniczny, jak mechaniczny, włącznie z fotokopiowaniem, nagrywaniem na taśmy lub przy użyciu innych systemów, bez pisemnej zgody wydawcy.





WSTĘP

Niezależnie od tego, czy jesteś doświadczonym inwestorem, czy dopiero zaczynasz swoją przygodę z najmem - ten przewodnik dostarczy Ci niezbędnej wiedzy i praktycznych wskazówek, które pozwolą stworzyć wzorcową umowę najmu, skrojoną na miarę Twoich własnych potrzeb.

W rzeczywistości prawnej, gdzie prawa lokatorów są mocno chronione, a procesy eksmisyjne trwają nierzadko po kilka lat, profesjonalnie przygotowana umowa najmu to absolutna podstawa. Prawidłowo skonstruowana, zabezpieczy nie tylko przed przyszłymi nieporozumieniami i sporami, ale w wielu przypadkach także przed kosztownymi i czasochłonnymi postępowaniami sądowymi. Dzięki niej określisz jasne zasady, prawa i obowiązki każdej ze stron, minimalizując ryzyko nieдомówień i błędnych interpretacji, co przełoży się z pewnością na spokojniejszą i bardziej efektywną współpracę z Najemcą. Tutaj nie ma miejsca na kompromisy ani brak staranności. Skupienie się na stworzeniu dokumentu, który precyzyjnie określi warunki współpracy i zabezpieczy obie strony - to absolutny priorytet podczas wynajmowania swojego mieszkania. Tylko solidna umowa, gwarantuje spokój, bezpieczeństwo i stanowić będzie prawdziwą tarczę przed nieuczciwymi Najemcami.

Niniejszy e-book stworzyłem głównie z myślą o Wynajmujących, którzy sami chcą własnymi rękoma przygotować umowę najmu okazjonalnego. Krok po kroku dowiedzą się jak przygotować umowę, aby w maksymalny możliwy sposób chroniła ich interesy i pozwoliła zminimalizować ryzyko niepożądanych sytuacji związanych z nieuczciwymi Najemcami.

Nie tylko jednak Wynajmujący znajdą tutaj wiele bezcennej wiedzy, e-book jest także świetnym źródłem dla:

- Najemców, którzy chcą mieć pewność, że ich prawa są respektowane, a warunki najmu jasne i przejrzyste. Dowiedzą się, na co zwracać uwagę przy podpisywaniu umowy i jak unikać różnych pułapek prawnych,
- Pośredników w obrocie nieruchomościami, którzy szukają kompleksowego źródła wiedzy do tworzenia profesjonalnych i bezpiecznych umów dla swoich klientów,
- Każdego, kto po prostu chce zrozumieć zawartość polskiego prawa najmu i świadomie podejmować decyzje dotyczące wynajmowania lub najmowania mieszkań.

SPIS TREŚCI

01 Podstawy Prawne Najmu Lokali

Najem: Zwykły, Okazjonalny, Instytucjonalny	03
Który rodzaj umowy wybrać	04

02 Procedura Zawierania Umowy Najmu Okazjonalnego

Zawarcie umowy najmu okazjonalnego	05
Wymagane załączniki do umowy	06
Brak załączników, a ważność samej umowy	08
Zgłoszenie umowy do Urzędu Skarbowego	09

03 Umowa Najmu Okazjonalnego - Krok Po Kroku

§1 Strony Umowy	10
Matężonkowie jako Najemcy	11
Firma jako Najemca?	12
§2 Obowiązek zgłaszania dodatkowych lokatorów	13
§3 Przedmiot najmu	14
§4 Czas trwania umowy	16
§5 Czynsz Najmu	17
§6 Zmiana wysokości czynszu i jego waloryzacja	19
§7 Prawa i obowiązki Stron	20
Obowiązki Wynajmującego i Najemcy wynikające z Kodeksu cywilnego	21

Obowiązki Wynajmującego i Najemcy wynikające z ustawy o ochronie praw lokatorów	22
Obowiązki Najemcy i Wynajmującego po zakończeniu umowy najmu	26
Praktyczne przykłady	27
Jak uniknąć sporów przy zakończeniu najmu	30
§8 Kaucja - zasady jej pobierania, wysokość, zwrot, potrącenia	31
Pojęcia normalnego zużycia i szkody	32
Kaucja jako kara umowna?	34
§9 Zakres korzystania z Przedmiotu najmu	35
Podnajem - czy zezwalać i na jakich warunkach	36
§10 Klauzule dotyczące zwierząt i palenia	38
§11 Zasady wypowiedzenia umowy	41
§12 Rozwiązanie umowy za porozumieniem stron	47
§13 Protokolarne wydanie i zwrot przedmiotu najmu	48
§14 Wizytacje i kontrola nieruchomości	49
Jak prawidłowo przeprowadzić wizytację	49
Kiedy właściciel ma prawo wejść do lokalu bez zgody i wiedzy Najemcy	49
§15 Sprzątanie mieszkania po zakończeniu najmu	50
§16 Postanowienia końcowe	51

04 **Pozostałe Ważne Pojęcia i Zagadnienia**

Pojęcie miru domowego i utrudniania korzystania z lokalu	52
Modele rozliczenia opłat i mediów	53
Prawidłowa procedura eksmisji Najemcy	56
Procedura starannej weryfikacji Najemcy	60
Obowiązek meldunkowy w Polsce	63

PODSTAWY PRAWNE NAJMU LOKALI

Zanim przystąpisz do sporządzenia umowy najmu, kluczowe jest zrozumienie jej kontekstu prawnego. Polskie prawo regulujące najem lokali mieszkalnych opiera się głównie na dwóch aktach prawnych:

- ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. - o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, dalej zwaną: "ustawą" oraz
- przepisach dotyczących najmu, zawartych w Kodeksie cywilnym (art. 659 - 692).

Ich znajomość to fundament, który pozwoli Ci stworzyć umowę zgodną z obowiązującymi przepisami i skutecznie chroniącą interesy obu stron.

RODZAJE UMÓW NAJMU: NAJEM ZWYKŁY, OKAZJONALNY, INSTYTUCJONALNY – CZYM SIĘ RÓŻNIĄ I CO WYBRAĆ?

➡ NAJEM ZWYKŁY

Zwykła umowa najmu to najpopularniejsza forma wynajmu nieruchomości. Jej charakterystyczną cechą jest szeroka ochrona praw lokatora, gwarantowana przez przepisy prawa. Z perspektywy Wynajmującego oznacza to ograniczone możliwości wypowiedzenia umowy oraz konieczność przejścia przez czasochłonną i skomplikowaną procedurę eksmisyjną w przypadku problemów z Najemcą.

Choć zawarcie takiej umowy jest stosunkowo proste i nie wymaga dodatkowych oświadczeń Najemcy, brak dodatkowych zabezpieczeń znacząco zwiększa ryzyko po stronie właściciela nieruchomości. Z tego względu zwykła umowa najmu **nie jest rekomendowaną przeze mnie formą umowy dla lokali mieszkalnych.**

➡ NAJEM INSTYTUCJONALNY

Najem instytucjonalny to forma umowy dedykowana wyłącznie podmiotom prowadzącym działalność gospodarczą w zakresie wynajmu lokali mieszkalnych. Kluczową korzyścią i przewagą najmu instytucjonalnego jest brak konieczności wskazywania przez najemcę lokalu zastępczego, do którego miałby się wyprowadzić po ustaniu stosunku najmu. Najemca składa jedynie notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji i zobowiązuje do opróżnienia lokalu, co w praktyce eliminuje najbardziej uciążliwą formalność i znacząco przyspiesza ewentualną procedurę odzyskania nieruchomości. Należy jednak pamiętać, że ta forma prawna jest zarezerwowana ściśle dla przedsiębiorców, co wiąże się z prowadzeniem działalności i odpowiednim modelem opodatkowania.

NAJEM OKAZJONALNY

Najem okazjonalny to rodzaj najmu mieszkaniowego, który zapewnia Wynajmującym znacznie większą ochronę prawną niż zwykła umowa najmu. Główną zaletą jest szybszy, prostszy i bardziej przewidywalny proces odzyskiwania własności przez Wynajmujących od nierzetelnych Najemców w porównaniu z tradycyjną umową najmu.

Chociaż zawarcie umowy najmu okazjonalnego wiąże się z kilkoma dodatkowymi wymogami (np. sporządzenia aktu notarialnego oraz złożenia odpowiednich oświadczeń przez Najemcę), jednak jest to wysiłek wart korzyści, jakie zapewnia taka umowa. W dłuższej perspektywie może ona bowiem zaoszczędzić właścicielowi wiele czasu, kosztów i stresu związanych z ewentualnym dochodzeniem swoich praw.

KTÓRY TYP UMOWY WIĘC WYBRAĆ?

Na poziomie indywidualnego Wynajmującego, umowa najmu okazjonalnego **jest najbardziej zalecanym rodzajem umowy**. Zapewnia ona znacznie lepszą ochronę niż standardowa umowa najmu, głównie dzięki uproszczonej procedurze eksmisji nieuczciwego lokatora.

Choć najem okazjonalny skraca procedury i skutecznie minimalizuje ryzyko ewentualnych strat, warto pamiętać, że nie jest on panaceum na wszystkie trudności, jakie mogą pojawić się w relacji z lokatorem.

Aby w pełni korzystać z oferowanej przez ustawę ochrony prawnej, wciąż wymaga od Wynajmującego zachowania staranności oraz dbałości o poprawność formalną i aktualność dołączonych do umowy najmu okazjonalnego załączników - o czym szczegółowo powiemy sobie w dalszych częściach E-booka.



Odpowiednio skonstruowana umowa najmu to fundament w wynajmowaniu mieszkań. Nie warto więc oszczędzać na bezpieczeństwie. Zawsze kierujmy się typem umowy, która najlepiej ochroni Nasze interesy!

PROCEDURA ZAWIERANIA UMOWY NAJMU OKAZJONALNEGO

Jeżeli chcemy skorzystać w pełni z dobrodziejstw umowy najmu okazjonalnego, nie wystarczy podpisanie samej umowy między Wynajmującym, a Najemcą w formie przewidzianej przez ustawę. Aby faktycznie w praktyce umowa ta dawała właściwą ochronę, należy dopełnić jeszcze kilka innych kluczowych formalności.

1 ZAWARCIE UMOWY NAJMU OKAZJONALNEGO

Do zawarcia umowy najmu okazjonalnego ustawa o ochronie praw lokatorów:

- wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności,
- precyzuje, że Wynajmujący musi być osobą fizyczną i nie prowadzić działalności w zakresie wynajmowania lokali,
- określa, że czas trwania takiej umowy powinien być oznaczony, nie dłuższy niż 10 lat.

Najemcą (lokatorem) w rozumieniu ustawy może być wyłącznie osoba fizyczna, ewentualnie osoba fizyczna prowadząca jednoosobową działalność gospodarczą, jeśli mieszkanie przez taką osobę będzie wynajmowane jedynie na jej własne potrzeby, a nie na cel prowadzenia działalności gospodarczej.

Dzieje się tak, gdyż zgodnie z definicją “lokalu” przyjętą przez ustawodawcę w ustawie oraz utrwaloną linię interpretacyjną - przedmiotem umowy najmu okazjonalnego może być tylko lokal służący obiektywnie do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

Mając na uwadze również ustawową definicję “właściciela” - nie ma żadnych przeszkód prawnych, aby przedmiotem umowy najmu okazjonalnego było spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu czy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

Art. 19a ust.1 ustawy stanowi: “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.”



Dalej w ust.6 tego artykułu dowiadujemy się, że “umowa najmu okazjonalnego lokalu oraz zmiany tej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności”.



Zgodnie z art. 2 ust.1 pkt 1) i 2) ustawy:

za lokatora należy rozumieć - “najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności”,

a za właściciela - “wynajmującego lub inną osobę, z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu”.