Najem instytucjonalny to nowy rodzaj umowy najmu, który został wprowadzony do polskiego porządku prawnego ustawą z dnia 20 lipca 2017 roku o Krajowym Zasobie Nieruchomości. Ustawa ta weszła w życie w dniu 11 września 2017 roku. Sprawdź, jakie korzyści przewiduje nowa forma najmu zarówno dla wynajmującego jak i najemcy. Najem instytucjonalny jest formą umowy zbliżoną do najmu okazjonalnego, który został wprowadzony do polskiego porządku prawnego już w 2010 roku. Zgodnie z założeniem ustawodawcy, najem instytucjonalny ma zrównoważyć interesy stron stosunku najmu. Oznacza to, że dzięki niej zabezpieczone zostaną interesy najemców, a jednocześnie forma ta zachęcać ma inwestorów do angażowania środków finansowych w budowę mieszkań na wynajem. Adwokat Paweł Chojecki z kancelarii OPC Legal wskazuje szereg korzyści płynących dla podmiotów, które zechcą zawrzeć umowę najmu instytucjonalnego.

Okres najmu lokalu

Przede wszystkim, przy zawieraniu umowy najmu instytucjonalnego nie ma ograniczenia co do górnej granicy długości okresu najmu lokalu. Umowa musi być zawarta na czas oznaczony, ale okres ten może być bardzo długi - na przykład 30 lat. Wyłączone zostało bowiem zastosowanie art. 661 § 1 kodeksu cywilnego, który mówi o tym, że w przypadku najmu zawartego na okres dłuższy niż 10 lat, po upływie tego terminu najem uznaje się za zawarty na czas nieoznaczony. Możliwość zawarcia tej umowy na dowolnie długi okres, zapewnia obu stronom bezpieczeństwo w zakresie trwałości najmu. Z perspektywy najemcy umowa gwarantuje długotrwałe zamieszkiwanie w jednym miejscu, natomiast wynajmującemu zapewnia lokatora na długi czas. Natomiast warto pamiętać, że zależy to także od obustronnego przestrzegania przez strony postanowień umowy najmu, zwłaszcza w zakresie regulowania czynszu.

Wskazanie lokalu

Do najważniejszej zalety najmu instytucjonalnego można zaliczyć mniejsze wymogi obowiązujące przy jej zawieraniu, niż ma to miejsce w przypadku umowy najmu okazjonalnego. Ponadto umowa zapewnia wynajmującemu określone ułatwienia związane z usunięciem lokatora w przypadku zakończenia umowy najmu.

Źródło: Gazeta Prawna „ Najem instytucjonalny: Poznaj korzyści dla wynajmującego i najemcy "