

UMOWA NAJMU OKAZJONALNEGO LOKALU MIESZKALNEGO

zawarta w dniu [DO UZUPEŁNIENIA — data] w [DO UZUPEŁNIENIA — miejscowość],
pomiędzy:

1. Wynajmującym:

Pan/Pani [DO UZUPEŁNIENIA — imię i nazwisko], zamieszkały/a: [DO UZUPEŁNIENIA —
adres zamieszkania], PESEL: [DO UZUPEŁNIENIA], legitymujący/a się dowodem osobistym
seria i nr: [DO UZUPEŁNIENIA],

zwanym/ą dalej „Wynajmującym”,

a

2. Najemcą:

Pan/Pani [DO UZUPEŁNIENIA — imię i nazwisko], zamieszkały/a: [DO UZUPEŁNIENIA —
adres zamieszkania], PESEL: [DO UZUPEŁNIENIA], legitymujący/a się dowodem osobistym /
paszportem seria i nr: [DO UZUPEŁNIENIA],

zwanym/ą dalej „Najemcą”,

zwanymi dalej łącznie „Stronami”.

§ 1. Oświadczenia Wynajmującego

- Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w [DO UZUPEŁNIENIA — miejscowość] przy ul. [DO UZUPEŁNIENIA — ulica, nr budynku, nr lokalu], o powierzchni użytkowej [DO UZUPEŁNIENIA] m², składającego się z [DO UZUPEŁNIENIA — liczba pokoi, kuchnia, łazienka itd.], dla którego Sąd Rejonowy w [DO UZUPEŁNIENIA] prowadzi księgę wieczystą nr [DO UZUPEŁNIENIA] (dalej: „Lokal”).
- Wynajmujący oświadcza, że jest osobą fizyczną i nie prowadzi działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali.
- Wynajmujący oświadcza, że Lokal nie jest obciążony prawami osób trzecich uniemożliwiającymi wykonywanie niniejszej umowy oraz że jest uprawniony do oddania Lokalu w najem.

§ 2. Przedmiot umowy

1. Wynajmujący oddaje Najemcy Lokal wraz z wyposażeniem wymienionym w protokole zdawczo-odbiorczym do używania wyłącznie w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych Najemcy oraz następujących osób: **[DO UZUPEŁNIENIA — imiona i nazwiska osób, które będą zamieszkiwać z Najemcą, albo wpisać „brak”]**.
2. Stan techniczny Lokalu, stany liczników oraz wykaz wyposażenia Strony opisują w protokole zdawczo-odbiorczym, sporządzonym i podpisanym w dniu wydania Lokalu, stanowiącym załącznik do niniejszej umowy.
3. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym Lokalu i nie wnosi do niego zastrzeżeń innych niż odnotowane w protokole zdawczo-odbiorczym.

§ 3. Czas trwania umowy

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia **[DO UZUPEŁNIENIA]** do dnia **[DO UZUPEŁNIENIA]** (nie dłużej niż 10 lat — art. 19a ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów).
2. Przedłużenie umowy wymaga aneksu w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 4. Czynsz i opłaty

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz najmu w wysokości **[DO UZUPEŁNIENIA]** zł (słownie: **[DO UZUPEŁNIENIA]** złotych) miesięcznie.
2. Czynsz płatny jest z góry, do **[DO UZUPEŁNIENIA — np. 10.]** dnia każdego miesiąca kalendarzowego, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego nr **[DO UZUPEŁNIENIA]**. Za dzień zapłaty uznaje się dzień uznania rachunku Wynajmującego.
3. Niezależnie od czynszu Najemca ponosi opłaty niezależne od Wynajmującego, tj. opłaty za: **[DO UZUPEŁNIENIA — np. energię elektryczną, gaz, wodę i odprowadzanie ścieków wg wskazań liczników, wywóz odpadów]**, w następujący sposób: **[DO UZUPEŁNIENIA — np. zwrot na podstawie rachunków / zaliczka rozliczana okresowo]**.
4. Opłaty administracyjne na rzecz wspólnoty/spółdzielni mieszkaniowej ponosi: **[DO UZUPEŁNIENIA — Wynajmujący / Najemca w ramach opłat, o których mowa w ust. 3]**.
5. Wynajmujący może podwyższyć czynsz wyłącznie zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej umowie (art. 19c ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów), tj.: **[DO UZUPEŁNIENIA — np. raz w roku, o roczny wskaźnik inflacji ogłaszany przez GUS, za pisemnym zawiadomieniem z miesięcznym wyprzedzeniem — albo wykreślić i wpisać „Strony nie przewidują podwyższenia czynszu w okresie obowiązywania umowy”]**.

§ 5. Kaucja

1. Najemca wpłaca Wynajmującemu kaucję zabezpieczającą pokrycie należności z tytułu najmu przysługujących Wynajmującemu w dniu opróżnienia Lokalu, w wysokości **[DO UZUPEŁNIENIA]** zł (słownie: **[DO UZUPEŁNIENIA]** złotych), tj. nie więcej niż sześciokrotność miesięcznego czynszu (art. 19a ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów).
2. Kaucja płatna jest najpóźniej w dniu wydania Lokalu, przelewem na rachunek wskazany w § 4 ust. 2 / gotówką za pokwitowaniem **[DO UZUPEŁNIENIA — wybrać]**.
3. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia Lokalu, po potrąceniu udokumentowanych należności Wynajmującego z tytułu najmu, w szczególności zaległego czynszu, opłat oraz kosztów naprawy szkód przekraczających normalne zużycie.

§ 6. Obowiązki Stron

1. Wynajmujący zobowiązuje się wydać Najemcy Lokal w stanie przydatnym do umówionego użytku oraz utrzymywać go w takim stanie przez czas trwania najmu, w szczególności dokonywać napraw instalacji i elementów wyposażenia technicznego Lokalu w zakresie obciążającym wynajmującego zgodnie z przepisami.
2. Najemca zobowiązuje się:
 1. używać Lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i utrzymywać go w należyтым stanie sanitarnym i technicznym;
 2. dokonywać na własny koszt drobnych napraw i konserwacji związanych ze zwykłym użytkowaniem Lokalu;
 3. niezwłocznie zawiadamiać Wynajmującego o awariach i uszkodzeniach;
 4. nie oddawać Lokalu w podnajem ani do bezpłatnego używania osobom trzecim bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego;
 5. nie dokonywać zmian naruszających substancję Lokalu bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego;
 6. udostępnić Wynajmującemu Lokal w celu dokonania oględzin lub napraw, w terminie uzgodnionym z co najmniej **[DO UZUPEŁNIENIA — np. 3-dniowym]** wyprzedzeniem.
3. Ustalenia dodatkowe Stron (zwierzęta, palenie, inne): **[DO UZUPEŁNIENIA — albo wpisać „brak”]**.

§ 7. Wypowiedzenie i wygaśnięcie umowy

1. Umowa wygasa z upływem czasu, na jaki została zawarta, albo ulega rozwiązaniu po upływie okresu wypowiedzenia.

2. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę na piśmie, nie później niż na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadkach określonych w art. 11 ust. 2 pkt 1–3 ustawy o ochronie praw lokatorów, w szczególności gdy Najemca:
 1. pomimo pisemnego upomnienia używa Lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem, zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód, niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu;
 2. jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub opłat za co najmniej trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu zapłaty;
 3. wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania Lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Jeżeli Najemca utracił możliwość zamieszkania w lokalu wskazanym w załączniku nr 2 i w terminie 21 dni od powzięcia wiadomości o tym zdarzeniu nie wskazał innego lokalu oraz nie doręczył oświadczenia, o którym mowa w załączniku nr 3, Wynajmujący może wypowiedzieć umowę na piśmie z zachowaniem co najmniej siedmiodniowego okresu wypowiedzenia (art. 19a ust. 3 w zw. z art. 19d ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów).
4. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy, jeżeli Najemca dobrowolnie nie opróżnił Lokalu, Wynajmujący doręczy Najemcy żądanie opróżnienia Lokalu sporządzone na piśmie z podpisem urzędowo poświadczonym, wyznaczając termin nie krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia żądania (art. 19d ustawy o ochronie praw lokatorów).
5. Najemca może wypowiedzieć umowę w przypadkach i na zasadach określonych w przepisach oraz — jeżeli Strony tak postanowią — w następujących dodatkowych przypadkach: **[DO UZUPEŁNIENIA — albo wpisać „brak dodatkowych przypadków”]**.

§ 8. Zgłoszenie do urzędu skarbowego

1. Wynajmujący zobowiązuje się zgłosić zawarcie niniejszej umowy naczelnikowi urzędu skarbowego właściwemu ze względu na miejsce zamieszkania Wynajmującego, w terminie 14 dni od dnia rozpoczęcia najmu (art. 19b ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów).
2. Na żądanie Najemcy Wynajmujący przedstawi potwierdzenie dokonania zgłoszenia, o którym mowa w ust. 1 (art. 19b ust. 2 ustawy).

§ 9. Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

2. W sprawach nieuregulowanych stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Kodeksu cywilnego.
3. Doręczenia dla Stron dokonywane będą na adresy wskazane w komparycji umowy; o każdej zmianie adresu Strona zobowiązana jest niezwłocznie powiadomić drugą Stronę na piśmie.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

§ 10. Załączniki

Integralną część umowy stanowią następujące załączniki:

1. **Załącznik nr 1** — wypis aktu notarialnego zawierającego oświadczenie Najemcy o poddaniu się egzekucji i zobowiązaniu do opróżnienia i wydania Lokalu (art. 19a ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów);
2. **Załącznik nr 2** — wskazanie przez Najemcę innego lokalu, w którym będzie mógł zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia Lokalu (art. 19a ust. 2 pkt 2 ustawy);
3. **Załącznik nr 3** — oświadczenie właściciela lokalu lub osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu, o którym mowa w załączniku nr 2, o wyrażeniu zgody na zamieszkanie Najemcy i osób z nim zamieszkujących (art. 19a ust. 2 pkt 3 ustawy);
4. **Załącznik nr 4** — protokół zdawczo-odbiorczy Lokalu.

.....	
WYNAJMUJĄCY (data i podpis)	NAJEMCA (data i podpis)
.....	
.....	

ZAŁĄCZNIK NR 1

Oświadczenie najemcy o poddaniu się egzekucji — informacja i szablon treści

UWAGA: To oświadczenie **musi** mieć formę **aktu notarialnego** (art. 19a ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów). Poniższy szablon służy wyłącznie jako materiał pomocniczy do przekazania notariuszowi — dokument sporządza notariusz w kancelarii, w obecności Najemcy. Zwykle pisemne oświadczenie, nawet z podpisem notarialnie poświadczonym, **nie** spełnia wymogu ustawy.

Proponowana treść do przygotowania przez notariusza:

Ja, niżej podpisany/a **[DO UZUPEŁNIENIA — imię i nazwisko Najemcy]**, PESEL: **[DO UZUPEŁNIENIA]**, zamieszkały/a: **[DO UZUPEŁNIENIA]**, w związku z zawarciem w dniu **[DO UZUPEŁNIENIA]** umowy najmu okazjonalnego lokalu mieszkalnego położonego w **[DO UZUPEŁNIENIA — adres Lokalu]**, oświadczam, że:

1. poddaję się egzekucji i zobowiązuję się do opróżnienia i wydania ww. lokalu używanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego, w terminie wskazanym w żądaniu opróżnienia lokalu sporządzonym zgodnie z art. 19d ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
2. przyjmuję do wiadomości, że w razie konieczności wykonania powyższego zobowiązania prawo do lokalu socjalnego ani pomieszczenia tymczasowego nie przysługuje.

(sporządza i podpisuje notariusz — wypis aktu notarialnego załącza się do umowy najmu)

ZAŁĄCZNIK NR 2

Wskazanie lokalu, w którym najemca będzie mógł zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu

Ja, niżej podpisany/a **[DO UZUPEŁNIENIA — imię i nazwisko Najemcy]**, PESEL: **[DO UZUPEŁNIENIA]**, zamieszkały/a: **[DO UZUPEŁNIENIA]**,

w związku z zawarciem w dniu **[DO UZUPEŁNIENIA]** umowy najmu okazjonalnego lokalu mieszkalnego położonego w **[DO UZUPEŁNIENIA — adres wynajmowanego Lokalu]**,

wskazuję, na podstawie art. 19a ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, lokal, w którym będę mógł/mogła zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia ww. lokalu:

- adres lokalu: **[DO UZUPEŁNIENIA — miejscowość, ulica, nr budynku, nr lokalu, kod pocztowy]**
- właściciel lokalu / osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu: **[DO UZUPEŁNIENIA — imię i nazwisko]**

Zobowiązuję się, w razie utraty możliwości zamieszkania w lokalu wskazanym powyżej, wskazać w terminie 21 dni od dnia powzięcia wiadomości o tym zdarzeniu inny lokal oraz przedstawić oświadczenie, o którym mowa w art. 19a ust. 2 pkt 3 ustawy (art. 19a ust. 3 ustawy).

Miejscowość, data: **[DO UZUPEŁNIENIA]**

.....

NAJEMCA (podpis)

ZAŁĄCZNIK NR 3

Oświadczenie właściciela lokalu (osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu) o wyrażeniu zgody na zamieszkanie najemcy

Ja, niżej podpisany/a **[DO UZUPEŁNIENIA — imię i nazwisko]**, PESEL: **[DO UZUPEŁNIENIA]**, zamieszkały/a: **[DO UZUPEŁNIENIA]**, legitymujący/a się dowodem osobistym seria i nr: **[DO UZUPEŁNIENIA]**,

oświadczam, że przysługuje mi następujący tytuł prawny do lokalu mieszkalnego położonego w **[DO UZUPEŁNIENIA — adres lokalu zastępczego]**: **[DO UZUPEŁNIENIA — np. własność, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu]**,

oraz — na podstawie art. 19a ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego —

wyrażam zgodę na zamieszkanie w ww. lokalu:

- Pana/Pani **[DO UZUPEŁNIENIA — imię i nazwisko Najemcy]**, PESEL: **[DO UZUPEŁNIENIA]**,
- oraz osób z nim/nią zamieszkujących: **[DO UZUPEŁNIENIA — imiona i nazwiska, albo wpisać „brak”]**,

w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego położonego w **[DO UZUPEŁNIENIA — adres wynajmowanego Lokalu]**, używanego przez Najemcę na podstawie umowy najmu okazjonalnego z dnia **[DO UZUPEŁNIENIA]**.

Na żądanie wynajmującego niniejsze oświadczenie składa się z podpisem notarialnie poświadczonym (art. 19a ust. 2 ustawy).

Miejscowość, data: **[DO UZUPEŁNIENIA]**

.....

WŁAŚCICIEL LOKALU (podpis)

Zastrzeżenie: Niniejszy wzór ma charakter poglądowy i informacyjny — nie stanowi porady prawnej. Dostosuj treść do swojej sytuacji; pola oznaczone **[DO UZUPEŁNIENIA]** wypełnij przed podpisaniem. Stan prawny: ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cy-

wilnego (Dz.U. 2001 Nr 71 poz. 733 z późn. zm.) oraz Kodeks cywilny, na dzień publikacji. W razie wątpliwości skonsultuj dokument z prawnikiem lub notariuszem.

ZnajdźNajem · znajdznajem.pl