

# UMOWA NAJMU OKAZJONALNEGO LOKALU

zawarta na podstawie art. 19a-19e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów

## Wynajmujący (właściciel lokalu):

Imię i nazwisko .....

Adres zamieszkania .....

Seria i numer dowodu osobistego ..... PESEL .....

Telefon ..... e-mail .....

## Najemca:

Imię i nazwisko .....

Adres zamieszkania .....

Seria i numer dowodu osobistego ..... PESEL .....

Telefon ..... e-mail .....

### § 1. Oświadczenia Wynajmującego i przedmiot najmu

Wynajmujący, osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali, oświadcza, że jest właścicielem (współwłaścicielem) lokalu mieszkalnego i oddaje go Najemcy do używania w celach mieszkaniowych; stan lokalu, wyposażenie, liczniki i klucze opisuje protokół (Załącznik nr 4):

adres .....

powierzchnia (m<sup>2</sup>) ..... liczba pokoi ..... piętro .....

nr księgi wieczystej ..... pomieszczenia przynależne (piwnica, garaż) .....

### § 2. Czas trwania najmu

Najem na czas oznaczony od dnia ..... do dnia .....

Okres najmu nie może przekraczać 10 lat. Wynajmujący wyda lokal po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego z § 6 ust. 1, oświadczenia z § 6 ust. 2 i kaucji z § 5.

### § 3. Czynsz i opłaty

Czynsz miesięczny wynosi ..... zł, słownie .....

Czynsz płatny z góry do ..... dnia miesiąca na rachunek nr .....

Oprócz czynszu Najemca pokrywa (art. 19c ust. 1; zaznacz właściwe):

- ☐ opłaty za energię elektryczną, gaz, wodę i ścieki, ciepło oraz odpady, według zużycia, zwracając je Wynajmującemu w ciągu 7 dni od okazania rachunku lub rozliczenia,
- ☐ opłaty eksploatacyjne na rzecz wspólnoty lub spółdzielni, obecnie ..... zł miesięcznie, w wysokości wynikającej z ich aktualnych rozliczeń, razem z czynszem.

### § 4. Zmiana czynszu

Wynajmujący może podwyższyć czynsz wyłącznie na warunkach z umowy (art. 19c ust. 2). Strony ustalają (zaznacz jedno):

- ☐ czynsz nie zmienia się przez cały okres najmu,
- ☐ raz w roku, od dnia ....., czynsz może wzrosnąć najwyżej o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za poprzedni rok, ogłoszony przez Prezesa GUS, po pisemnym zawiadomieniu Najemcy co najmniej miesiąc wcześniej,

### § 5. Kaucja

Najemca wpłaca kaucję w kwocie ..... zł, co stanowi krotność czynszu: .....

Kaucja nie może przekraczać 6-krotności czynszu. Zabezpiecza należności z tytułu najmu istniejące w dniu opróżnienia lokalu oraz ewentualne koszty egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu.

Wynajmujący zwraca ją w ciągu miesiąca od opróżnienia lokalu, po potrąceniu tych należności wskazanych na piśmie (art. 19a ust. 4 i 5), w kwocie zwaloryzowanej według art. 6 ust. 3 ustawy.

## § 6. Poddanie się egzekucji i lokal do zamieszkania

1. Najemca składa w formie aktu notarialnego oświadczenie, w którym poddaje się egzekucji i zobowiązuje się opróżnić i wydać lokal w terminie z żądania Wynajmującego (Załącznik nr 1). Takse (najwyżej 1/10 minimalnego wynagrodzenia) pokrywa .....

2. Najemca wskazuje lokal, w którym zamieszka w razie egzekucji (Załącznik nr 2), i dołącza zgodę jego właściciela na zamieszkanie Najemcy i osób z nim zamieszkujących (Załącznik nr 3), na żądanie Wynajmującego z podpisem poświadczonym notarialnie.

3. Jeżeli Najemca utraci możliwość zamieszkania we wskazanym lokalu, w ciągu 21 dni od dowiedzenia się o tym wskaże inny lokal i przedstawi nowe oświadczenie jego właściciela. W przeciwnym razie Wynajmujący może wypowiedzieć umowę na piśmie z 7-dniowym okresem wypowiedzenia (art. 19a ust. 3, art. 19d ust. 5).

## § 7. Zgłoszenie najmu do urzędu skarbowego

Wynajmujący zgłosi zawarcie umowy naczelnikowi urzędu skarbowego właściwemu dla swojego miejsca zamieszkania w terminie 14 dni od dnia rozpoczęcia najmu i na żądanie Najemcy przedstawi potwierdzenie zgłoszenia (art. 19b). Bez zgłoszenia nie stosuje się art. 19c i 19d ustawy.

## § 8. Używanie lokalu

Z Najemcą zamieszkują (imię, nazwisko) .....

Podnajem, oddanie lokalu do bezpłatnego używania oraz zmiany w lokalu wymagają pisemnej zgody Wynajmującego. Najemca przestrzega porządku domowego, wykonuje drobne naprawy (art. 681 k.c.), zgłasza awarie i odpowiada za szkody z jego winy; pozostałe naprawy obciążają Wynajmującego, który wchodzi do lokalu po uzgodnieniu terminu, a bez tego tylko przy awarii (art. 10 ustawy).

Zwierzęta dozwolone (brak wpisu: tylko za pisemną zgodą Wynajmującego) .....

## § 9. Rozwiązanie umowy

Umowa wygasa z upływem okresu z § 2. Wynajmujący może ją wypowiedzieć na piśmie na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, gdy Najemca: (1) mimo pisemnego upomnienia używa lokalu niezgodnie z umową, niszczy go lub rażąco narusza porządek domowy; (2) zalega z czynszem lub opłatami za co najmniej trzy pełne okresy płatności, mimo pisemnego uprzedzenia i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty; (3) oddał lokal lub jego część do używania bez pisemnej zgody (art. 11 ust. 2 pkt 1-3 ustawy), a także w przypadku z § 6 ust. 3.

Najemca może wypowiedzieć umowę na piśmie z terminem ..... miesiąca(-ęcy), na koniec miesiąca kalendarzowego, z ważnej przyczyny: zmiany miejsca pracy lub nauki na inną miejscowość, utraty źródła dochodu, choroby utrudniającej zamieszkiwanie w lokalu lub innej: ..... Nie wyłącza to wypowiedzenia bez terminu z powodu wad lokalu (art. 664 § 2 i 682 k.c.).

## § 10. Opróżnienie i zwrot lokalu

Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy Najemca opróżnia lokal i zwraca go z wyposażeniem i kluczami w stanie niepogorszonym, poza zużyciem wynikającym z prawidłowego używania. W przeciwnym razie Wynajmujący doręcza mu żądanie opróżnienia lokalu z urzędowo poświadczonym podpisem i terminem co najmniej 7 dni, a potem wnosi o nadanie klauzuli wykonalności aktowi z Załącznika nr 1 (art. 19d).

## § 11. Postanowienia końcowe

Umowa i jej zmiany wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności (art. 19a ust. 6). Strony informują się na piśmie o zmianie adresu. W sprawach nieuregulowanych stosuje się ustawę o ochronie praw lokatorów i Kodeks cywilny. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach. Załączniki (zaznacz):

- ☐ nr 1: wypis aktu notarialnego z oświadczeniem Najemcy o poddaniu się egzekucji,
- ☐ nr 2 i 3: wskazanie lokalu na wypadek egzekucji i zgoda jego właściciela,
- ☐ nr 4: protokół zdawczo-odbiorczy lokalu,
- ☐ potwierdzenie zgłoszenia najmu w urzędzie skarbowym (dołączane po zgłoszeniu).

.....  
**Wynajmujący**

.....  
**Najemca**

## ZAŁĄCZNIK NR 2: WSKAZANIE LOKALU

do umowy najmu okazjonalnego z dnia .....

Na podstawie art. 19a ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów wskazuję lokal, w którym będę mógł (mogła) zamieszkać wraz z osobami zamieszkującymi ze mną w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu wynajmowanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego:

Adres lokalu .....

Właściciel lub osoba mająca tytuł prawny do lokalu .....

.....  
**Najemca (data i podpis)**

## ZAŁĄCZNIK NR 3: OŚWIADCZENIE O ZGODZIE NA ZAMIESZKANIE

art. 19a ust. 2 pkt 3 ustawy o ochronie praw lokatorów

***Ja, niżej podpisany(-a), właściciel lub osoba mająca tytuł prawny do wskazanego lokalu:***

Imię i nazwisko .....

Adres zamieszkania .....

Seria i numer dowodu osobistego ..... PESEL .....

oświadczam, że przysługuje mi tytuł prawny do lokalu:

adres lokalu .....

rodzaj tytułu (własność, spółdzielcze prawo, najem, inny) .....

nr księgi wieczystej (jeśli jest) .....

i wyrażam zgodę na zamieszkanie w tym lokalu Najemcy oraz osób z nim zamieszkujących:

Imię i nazwisko Najemcy .....

osoby zamieszkujące z Najemcą (imiona i nazwiska) .....

w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu wynajmowanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego zawartej z Wynajmującym:

Imię i nazwisko Wynajmującego .....

Adres lokalu wynajmowanego w najmie okazjonalnym .....

.....  
**Właściciel wskazanego lokalu (data i podpis)**

*Na żądanie Wynajmującego podpis pod tym oświadczeniem musi być poświadczony notarialnie (art. 19a ust. 2 pkt 3 ustawy o ochronie praw lokatorów).*