

# UMOWA NAJMU OKAZJONALNEGO LOKALU

zawarta w dniu ..... r. w ....., pomiędzy:

..... Pesel ..... Dowód osobisty .....

adres zamieszkania .....

nieprowadzącym/ca/yymi działalności gospodarczej w zakresie wynajmu lokali,

zwanym/a/ychem dalej Wynajmującym,

a

..... Pesel ..... Dowód osobisty /Numer karty

pobytu/ Numer paszportu\* .....

adres zamieszkania .....

zwanym/a dalej Najemcą

zwanymi łącznie Stronami.

## § 1

1. Przedmiotem umowy jest najem ..... m<sup>2</sup>, lokalu mieszkalnego nr ....., o powierzchni całkowitej ..... m<sup>2</sup> w ..... przy ul .....
2. Wynajmujący oświadcza, że dla lokalu opisanego w §1 ust. 1 Sąd Rejonowy w ..... Wydział ..... Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr ....., aktualny wydruk treści księgi wieczystej stanowi Załącznik nr 5 do niniejszej umowy.
3. Wynajmujący wyda Najemcy opisany powyżej lokal do używania w celach mieszkaniowych wraz ze znajdującym się w nim wyposażeniem.
4. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego opisanego w § 1 ust. 1.
5. Najemca oświadcza, że będzie jedyną osobą zamieszkującą w lokalu określonym w § 1 ust. 1/będzie wynajmował lokal wraz z osobami:
  - a) ..... Pesel ..... Dowód osobisty /Numer karty pobytu/ Numer paszportu\* .....
  - b) ..... Pesel ..... Dowód osobisty /Numer karty pobytu/ Numer paszportu\* .....
  - c) ..... Pesel ..... Dowód osobisty /Numer karty pobytu/ Numer paszportu\* .....
6. Najemca nie może podnajmować lokalu mieszkalnego ani oddawać go w użytkowanie osobom trzecim w jakiegokolwiek innej formie, w całości ani w części.
7. Wynajmujący oświadcza, że lokal jest wolny od obciążeń na rzecz osób trzecich, które mogłyby utrudnić lub uniemożliwić wykonywanie uprawnień Najemcy wynikających z niniejszej umowy.

---

\* Niepotrzebne skreślić

8. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym lokalu, a także z jego wyposażeniem.
9. Strony oświadczają, że stan techniczny lokalu, jego wyposażenie, wskazania liczników oraz ilość kompletów kluczy przekazanych Najemcy zostanie szczegółowo opisana w protokole zdawczo-odbiorczym, który sporządzony zostanie w dniu wydania lokalu Najemcy. Wzór protokołu stanowi Załącznik nr 4 do niniejszej umowy.
10. Najemcy zostanie przekazana dokumentacja fotograficzna lokalu mieszkalnego, zamieszczona na urządzeniu typu flash. Dokumentacja ta zostanie przekazana w dniu wydania lokalu, a fakt ten zostanie ujęty w protokole zdawczo-odbiorczym.

## § 2

1. Niniejsza umowa zawarta zostaje na czas oznaczony od dnia ..... r. do dnia ..... r.
2. Wydanie lokalu nastąpi w dniu ..... po przedłożeniu przez Najemcę oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji i zobowiązaniu się do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie niniejszej umowy, o którym mowa w art. 19 a ust. 2, pkt. 1 ustawy o ochronie praw lokatora z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2001 Nr 71 poz. 733, z późn. zm.) stanowiącego Załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

## § 3

1. Wysokość miesięcznego czynszu za wynajem lokalu określonego w § 1 ust. 1 Strony określają na kwotę ..... zł (słownie: ..... i 00/100 złotych) w stosunku miesięcznym.
2. Najemca zobowiązany jest uiszczać kwotę określoną w § 3 ust. 1 z góry do dnia 10-ego każdego miesiąca.
3. Najemca będzie uiszczał czynsz przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego numer: ..... w banku .....
4. Najemca zobowiązany jest ponosić (oprócz czynszu na rzecz Wynajmującego w wysokości określonej w § 3 ust. 1), co miesiąc, opłaty niezależne od właściciela związane z korzystaniem z lokalu (a należne Wspólnocie Mieszkaniowej/Spółdzielni Mieszkaniowej) w wysokości ..... złotych, a w szczególności:
  - a) zaliczki eksploatacyjne z tytułu zarządzania nieruchomością wspólną;\*
  - b) opłaty z tytułu wywozu śmieci;\*
  - c) opłaty na fundusz remontowy;\*
  - d) zaliczki na zużycie wody zimnej i ciepłej;\*
  - e) zaliczki za korzystanie z ogrzewania.\*Rozliczenie powyższej opłaty będzie następować ..... razy w roku w oparciu o zużycie, odczyty liczników oraz rachunki wystawione przez Wspólnotę Mieszkaniową/Spółdzielnię Mieszkaniową.

---

\* Niepotrzebne skreślić

5. Najemca zobowiązany jest ponosić (oprócz czynszu na rzecz Wynajmującego w wysokości określonej w § 3 ust. 1), co miesiąc, opłaty niezależne od właściciela związane z korzystaniem z lokalu z tytułu zużycia mediów w wysokości ..... złotych, a w szczególności:
  - a) zużycia energii elektrycznej i gazu;\*
  - b) zużycia wody zimnej i ciepłej;\*
  - c) wykorzystania centralnego ogrzewania;\*
  - d) internet.\*Rozliczenie powyższej opłaty będzie następować co miesiąc w oparciu o zużycie, odczyty liczników oraz rachunki wystawione przez dostawców mediów.  
Opłaty powyższe będą wnoszone przez Najemcę na rachunek bankowy Wynajmującego. Wynajmujący będzie pośredniczył w przenoszeniu opłat bezpośrednio na konto dostawców mediów.
6. Wynajmujący może podwyższyć wysokość czynszu, wypowiadając jego wysokość z 2 miesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

#### § 4

1. Dla zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego na pokrycie należności z tytułu:
  - a) zaległości w zapłacie czynszu za najem lokalu na dzień jego opróżnienia;
  - b) zniszczenia lokalu lub jego wyposażenia w trakcie używania przez Najemcę (nie obejmuje to zniszczeń lokalu i wyposażenia wynikających z normalnego korzystania z nieruchomości oraz znajdujących się w niej ruchomości);
  - c) ewentualnych kosztów egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu, Najemca wpłaci Wynajmującemu kaucję w wysokości ..... złotych (słownie: ..... i 00/100 złotych).
2. Kaucja zostanie przekazana w gotówce Wynajmującemu w dniu podpisania niniejszej Umowy, fakt ten Wynajmujący potwierdza podpisując niniejszą umowę.
3. Wynajmujący zwróci Najemcy kaucję w terminie miesiąca od dnia wydania mu przez Najemcę lokalu, po uprzednim rozliczeniu przysługujących mu należności lub kosztów określonych w § 4 ust. 1.
4. W przypadku zalegania przez Najemcę z opłatami w trakcie trwania Umowy, Wynajmujący ma prawo zaliczyć odpowiadającą opłacie część kaucji na wymagalne należności. O dokonaniu zaliczenia Wynajmujący zawiadomi Najemcę w terminie 3 dni od dokonania operacji. Zawiadomienie powinno być dokonane w formie pisemnej.
5. W sytuacji określonej w § 4 ust. 4 Najemca zobowiązany jest do uzupełnienia kaucji do wysokości określonej w § 4 ust. 1 Umowy w terminie 3 dni od otrzymania zawiadomienia.
6. W przypadku niewpłacenia całości kaucji w terminie wskazanym w § 4 ust. 2 niniejsza Umowa uznana jest za niezawartą.

#### § 5

1. Wynajmujący zobowiązany jest do:
  - a) zgłoszenia zawarcia niniejszej Umowy właściwemu Naczelnikowi Urzędu Skarbowego w terminie 14 dni oddnia zawarcia umowy;

---

\* Niepotrzebne skreślić

- b) przedstawienia Najemcy potwierdzenia zgłoszenia, o którym mowa w § 4 ust. 1;
  - c) wydania Najemcy lokalu na warunkach niniejszej umowy;
  - d) sporządzenia, przy udziale Najemcy, protokołu zdawczo-odbiorczego z wydania lokalu.
2. Najemca zobowiązany jest do:
- a) korzystania z lokalu wyłącznie na cele mieszkaniowe;
  - b) utrzymania należytego stanu sanitarnego, technicznego i estetycznego lokalu i jego wyposażenia;
  - c) przeprowadzania bieżącej konserwacji i napraw lokalu na własny koszt;
  - d) przeprowadzenia na własny koszt drobnych napraw podłóg, drzwi i okien, malowania ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych oraz drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych;
  - e) niedokonywania, bez pisemnej zgody Wynajmującego, zmian naruszających substancję lokalu;
  - f) zawiadamiania Wynajmującego o wszelkich usterkach i wadach lokalu oraz konieczności przeprowadzenia napraw, które obciążają Wynajmującego.
  - g) przestrzegania zasad współżycia społecznego (oraz Regulaminu Porządku Domowego Wspólnoty Mieszkaniowej);
  - h) dbać i chronić przed uszkodzeniem i dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania;
  - i) udostępnić Wynajmującemu lokal do wglądu, przy czym Wynajmujący może dokonać wglądu jedynie w obecności Najemcy. Strony zgodnie postanawiają, że przeglądy będą się odbywać nie częściej niż raz w miesiącu.
  - j) niezwłocznego udostępnienia lokalu w celu usunięcia przez Wynajmującego lub odpowiednie Służby awarii mogącej wywołać szkodę. W przypadku nieobecności Najemcy lub odmówienia przez niego dostępu do lokalu, Wynajmujący ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, Straży Miejskiej lub Straży Pożarnej. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność Najemcy, Wynajmujący jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia Najemcy; z czynności tych sporządza się protokół.
  - k) udostępnić lokal Wynajmującemu w celu wykonania prac i remontów obciążających Wynajmującego, a także zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę;
  - l) naprawienia szkód powstałych z jego winy.

## § 6

1. Każdej ze Stron przysługuje prawo do rozwiązania niniejszej Umowy z zachowaniem 14 dniowego okresu wypowiedzenia.
2. Umowa ulega rozwiązaniu po upływie okresu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wypowiedzenie Umowy, pod rygorem nieważności, powinno być dokonane w formie pisemnej.
4. Wynajmujący ma prawo rozwiązać niniejszą Umowę w przypadku:
  - a) używania przez Najemcę lokalu w sposób sprzeczny z Umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem;
  - b) niedbania przez Najemcę o należyty stan techniczny, estetyczny i sanitarny lokalu i jego wyposażenie w sposób narażający lokal i wyposażenie na uszkodzenie albo inną formę utratę wartości;

- c) wykraczania przez Najemcę w sposób rażący i uporczywy przeciwko porządkowi domowemu oraz zasadom współżycia społecznego, w szczególności gdy Najemca dopuszcza się niszczenie urządzeń przeznaczonych do wspólnego korzystania;
  - d) dopuszczenia się przez Najemcę zwłoki w zapłacie czynszu, nieuzupełnieniu kaucji lub innych opłat za używanie lokalu;
  - e) dokonania przez Najemcę wynajęcia, podnajęcia albo oddania do bezpłatnego używania lokalu lub jego części bez wymaganej pisemnej zgody Właściciela.
5. Naruszenie któregokolwiek z zapisów § 6 ust. 4 oraz nieusunięcie jego skutków w terminie 7 dni będzie jednoznaczne z rozwiązaniem umowy, bez uprzedniego wzywania do powyższego.
  6. Najemca ma prawo rozwiązać niniejszą Umowę w przypadku niewywiązania się przez Wynajmującego z obowiązku okazania dokonania zgłoszenia zawarcia Umowy Naczelnikowi Urzędu Skarbowego, pomimo skierowania przez Najemcę wezwania na piśmie.
  7. W okresie od dnia dostarczenia wypowiedzenia Umowy przez którąkolwiek ze Stron do dnia, w którym nastąpi zwrot Przedmiotu najmu, Najemca jest zobowiązany umożliwić Wynajmującemu okazanie lokalu potencjalnym nowym najemcom, po uprzednim ustaleniu terminu.

## § 7

1. Najemca oświadcza, że po rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej Umowy, wyprowadzi się do lokalu wskazanego w oświadczeniu stanowiącym Załącznik nr 2 do niniejszej Umowy.
2. Najemca poddaje się dobrowolnie egzekucji i zobowiązuje się do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie niniejszej Umowy w terminie wskazanym w żądaniu Wynajmującego sporządzonym na piśmie z notarialnie poświadczonym podpisem Wynajmującego. Odpowiednie oświadczenie, sporządzone w formie aktu notarialnego na koszt Najemcy, stanowić będzie Załącznik nr 1 do niniejszej Umowy.
3. Najemca zobowiązuje się dostarczyć Wynajmującemu notarialnie poświadczony Oświadczenie Najemcy o poddaniu się egzekucji, najpóźniej do dnia ..... r. W przypadku bezskutecznego upływu tego terminu Wynajmujący ma prawo rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym.
4. W razie utraty możliwości zamieszkania w lokalu, o którym mowa w ust. 1 powyżej Najemca jest obowiązany, w terminie 14 dni od dnia powzięcia wiadomości o tym zdarzeniu, wskazać Wynajmującemu inny lokal, w którym będzie mógł zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu, oraz przedstawić oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 powyżej dotyczące tego nowego lokalu, pod rygorem prawa Wynajmującego wypowiedzenia niniejszej Umowy, z zachowaniem siedmiodniowego okresu wypowiedzenia.

## § 8

1. Najemca zobowiązuje się do opróżnienia lokalu i wydania go Wynajmującemu, wraz z wyposażeniem, w terminie 3 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy najmu, w stanie nie pogorszonym z uwzględnieniem normalnego zużycia.
2. W przypadku, gdy po opuszczeniu lokalu przez Najemcę w lokalu pozostaną rzeczy wniesione przez Najemcę, Wynajmujący ma prawo przenieść je w inne miejsce na koszt i ryzyko Najemcy.

3. Jeżeli Najemca nie wyda lokalu w terminie określonym w § 8 ust. 1, obowiązany będzie uiszczać na rzecz Wynajmującego odszkodowanie odpowiadające wysokości dwukrotności czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokryje poniesionych strat, Wynajmujący może żądać od Najemcy odszkodowania uzupełniającego.
4. Jeżeli po wygaśnięciu lub rozwiązaniu niniejszej Umowy Najemca dobrowolnie nie opróżnił lokalu, Wynajmujący doręczy Najemcy żądanie opróżnienia lokalu, sporządzone na piśmie. Żądanie to wysłane zostanie na adres stałego pobytu Najemcy listem poleconym lub email.
5. W przypadku bezskutecznego upływu terminu do opróżnienia Lokalu Wynajmujący ma prawo złożyć do sądu wnioski o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu określone w § 7 ust. 2 niniejszej Umowy.

### § 9

1. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
  2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową zastosowanie znajdują przepisy ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego oraz przepisy Kodeksu Cywilnego
  3. Wszelkie spory wynikłe na tle stosowania postanowień niniejszej Umowy rozstrzyga Sąd właściwy dla miejsca położenia Lokalu.
  4. Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.
  5. Sposób komunikacji stron umowy.
    - a) Wynajmujący:  
Nr telefonu: .....
    - E-mail: .....
    - Adres do korespondencji: .....
  - b) Najemca:
  - c) Nr telefonu: .....
  - E-mail: .....
  - Adres do korespondencji: .....
6. Strony zobowiązują się niezwłocznie informować o zmianie danych wskazanych w punkcie § 10 pkt. 5

.....  
/Wynajmujący/

.....  
/Najemca/

#### Załączniki:

1. Oświadczenie Najemcy o poddaniu się egzekucji i zobowiązaniu do opróżnienia i wydania lokalu. Akt notarialny Rep. A .....
2. Oświadczenie Najemcy zawierające wskazanie lokalu, w którym będzie mógł zamieszkać w przypadku obowiązku opróżnienia lokalu będącego przedmiotem niniejszej Umowy.
3. Oświadczenie właściciela lokalu, do którego Najemca będzie mógł przenieść się w razie ustania stosunku najmu.
4. Protokołu zdawczo-odbiorczy.
5. Wydruk Księgi Wieczystej z dnia zawarcia umowy.