

# UMOWA NAJMU OKAZJONALNEGO

sporządzona dnia ..... w miejscowości ..... pomiędzy:

..... (imię i nazwisko), zamieszkałą/ym w ..... przy ul.  
..... nr ....., legitymującą/ym się dowodem osobistym serii  
..... nr ....., wydanym przez ....., PESEL  
..... — w dalszej części umowy zwaną/ym „Wynajmującym”,

oraz

..... (imię i nazwisko), zamieszkałą/ym w ..... przy ul.  
..... nr ....., legitymującą/ym się dowodem osobistym serii  
..... nr ....., wydanym przez ....., PESEL  
..... — w dalszej części umowy zwaną/ym „Najemcą”,

łącznie w dalszej części umowy nazywanymi „Stronami”, o następującej treści:

## § 1 Tytuł prawny do Lokalu

1. Wynajmujący niniejszym potwierdza, że przysługuje mu prawo własności do lokalu mieszkalnego znajdującego się w ..... przy ul. ...., o łącznej powierzchni użytkowej ..... m<sup>2</sup>, dla którego Sąd Rejonowy w ..... prowadzi księgę wieczystą o numerze ..... — w dalszej części umowy zwanego „Lokalem”. Lokal położony jest na ..... piętrze budynku wielorodzinnego, składa się z następujących pomieszczeń: ....., jest w pełni wyposażony w meble oraz podstawowy sprzęt AGD (szczegółowy wykaz wyposażenia stanowi protokół zdawczo-odbiorczy — załącznik nr 1 do niniejszej umowy) oraz podłączony do wszystkich mediów i instalacji komunalnych.
2. Wynajmujący gwarantuje, że Lokal nie jest obciążony jakimikolwiek prawami osób trzecich, które mogłyby ograniczyć lub uniemożliwić korzystanie z niego przez Najemcę zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy.
3. Wynajmujący oświadcza, że wynajem Lokalu nie odbywa się w ramach prowadzonej przez niego działalności gospodarczej w zakresie wynajmu nieruchomości.

## § 2 Przedmiot najmu

1. Mocą niniejszej umowy Wynajmujący oddaje Najemcy w używanie Lokal opisany w § 1, wyłącznie do celów mieszkaniowych.
2. Strony zgodnie ustalają, że w Lokalu będzie zamieszkiwał wyłącznie Najemca oraz osoby pozostające z nim we wspólnym gospodarstwie domowym, wskazane w dniu podpisania umowy.

## § 3 Czas trwania umowy

Niniejsza umowa zawarta zostaje na czas określony — od dnia ..... do dnia ....., tj. na okres dwóch lat. Wejście umowy w życie uzależnione jest od dwóch warunków: (i) przedłożenia przez Najemcę kompletu dokumentów wymienionych w § 4 ust. 2 oraz (ii) wpłacenia przez Najemcę kaucji, o której mowa w § 5 — najpóźniej w dniu wydania Lokalu.

#### **§ 4 Wydanie Lokalu i obowiązki dokumentacyjne Najemcy**

1. Przekazanie Lokalu Najemcy nastąpi w nieprzekraczalnym terminie do dnia ....., na podstawie pisemnego protokołu zdawczo-odbiorczego (załącznik nr 1), w którym Strony potwierdzą stan techniczny Lokalu, odczyty liczników oraz pełen wykaz znajdującego się w nim wyposażenia.
2. Najemca, najpóźniej w dniu wydania Lokalu, dostarczy Wynajmującemu poniższy komplet dokumentów:
  - a) sporządzone w formie aktu notarialnego oświadczenie Najemcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji oraz zobowiązaniu do opróżnienia i wydania Lokalu w terminie wskazanym w żądaniu opróżnienia lokalu, wystosowanym w związku z wygaśnięciem lub wypowiedzeniem umowy najmu okazjonalnego — w trybie art. 19d ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (załącznik nr 2);
  - b) pisemne wskazanie przez Najemcę innego lokalu mieszkalnego, do którego będzie mógł się przenieść w razie wykonania egzekucji obowiązku opuszczenia Lokalu (załącznik nr 3);
  - c) oświadczenie właściciela tego lokalu (lub innej osoby legitymującej się tytułem prawnym do tego lokalu) o wyrażeniu zgody na zamieszkanie w nim Najemcy w razie ustania stosunku najmu wynikającego z niniejszej umowy — opatrzone podpisem notarialnie poświadczonym (załącznik nr 4).
3. Brak przedłożenia przez Najemcę dokumentów wymienionych w ust. 2 powyżej powoduje, że niniejszą umowę traktuje się jako niezawartą.
4. Wynajmujący zobowiązuje się dokonać zgłoszenia faktu zawarcia niniejszej umowy najmu okazjonalnego naczelnikowi urzędu skarbowego właściwemu według miejsca zamieszkania Wynajmującego — w terminie 14 dni od dnia rozpoczęcia najmu. Na pisemne żądanie Najemcy Wynajmujący okaże mu potwierdzenie dokonanego zgłoszenia.
5. Jeżeli Najemca utraci możliwość zamieszkania w lokalu wskazanym w załączniku nr 3 (i potwierdzonym oświadczeniem właściciela — załącznik nr 4), zobowiązany jest w terminie 21 dni od dnia powzięcia wiadomości o tym zdarzeniu wskazać inny lokal zastępczy oraz dostarczyć Wynajmującemu nowy komplet oświadczeń, o których mowa w ust. 2 lit. b) i c). Niedopełnienie tego obowiązku stanowi podstawę do wypowiedzenia niniejszej umowy z zachowaniem 7-dniowego okresu wypowiedzenia.

#### **§ 5 Kaucja zabezpieczająca**

Najemca uiszcza na rzecz Wynajmującego kaucję zwrotną w wysokości ..... zł (słownie: ..... ) — przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego lub gotówką za pisemnym pokwitowaniem — najpóźniej do dnia wydania Lokalu. Kaucja podlega zwrotowi w terminie jednego miesiąca od dnia zwrotu Lokalu Wynajmującemu, po jej pomniejszeniu o ewentualne: (a) koszty naprawy szkód spowodowanych przez Najemcę, (b) zaległości w zapłacie czynszu i opłat eksploatacyjnych oraz (c) koszty postępowania egzekucyjnego dotyczącego opróżnienia Lokalu.

#### **§ 6 Zasady korzystania z Lokalu**

1. Z zastrzeżeniem dalszych postanowień niniejszego paragrafu, Najemca będzie korzystał z Lokalu w sposób niezakłócony i wyłączny przez cały okres obowiązywania umowy.
2. Najemca zobowiązuje się ponadto do:

- a) utrzymywania Lokalu w prawidłowym stanie technicznym oraz higieniczno-sanitarnym;
  - b) przestrzegania porządku domowego oraz zasad współżycia sąsiedzkiego;
  - c) wykonywania na własny koszt drobnych napraw i usuwania usterek wynikających z niewłaściwego użytkowania bądź zaniedbania ze strony Najemcy;
  - d) niezwłocznego informowania Wynajmującego o wszelkich awariach powodujących szkodę lub mogących bezpośrednio do niej doprowadzić;
  - e) korzystania z Lokalu w sposób, który nie prowadzi do pogorszenia jego stanu ponad normalne zużycie.
3. Wynajmujący zachowuje prawo do dokonywania okresowych przeglądów stanu Lokalu — po wcześniejszym uzgodnieniu z Najemcą terminu wizyty. Przegląd odbywa się każdorazowo w obecności Najemcy lub osoby przez niego pisemnie upoważnionej.
  4. Najemca nie jest uprawniony — bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego — do zmiany przeznaczenia Lokalu, ani do dokonywania w nim jakichkolwiek prac modernizacyjnych, remontowych czy adaptacyjnych, w szczególności prac naruszających substancję Lokalu.
  5. W razie wykonania przez Najemcę ulepszeń, prac remontowych lub innych zmian w Lokalu Wynajmujący nie jest zobowiązany do ich rozliczenia ani zwrotu poniesionych kosztów. Wynajmujący ma także prawo żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych z naruszeniem ust. 4 powyżej — na koszt Najemcy.
  6. Bez pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może udostępniać Lokalu osobom trzecim do używania, podnając go ani oddać do bezpłatnego korzystania.
  7. Drobne naprawy wynikające z bieżącego używania Lokalu pokrywa Najemca, natomiast naprawy o charakterze strukturalnym oraz związane z elementami konstrukcyjnymi budynku obciążają Wynajmującego.
  8. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone w Lokalu — zarówno przez siebie, jak i przez osoby z nim zamieszkujące lub przebywające w Lokalu za jego zgodą.
  9. Obowiązek ubezpieczenia Lokalu oraz znajdującego się w nim mienia ruchomego Wynajmującego (od ognia oraz innych zdarzeń losowych) spoczywa na Wynajmującym. Wynajmujący nie ponosi natomiast odpowiedzialności za uszkodzenie lub utratę mienia ruchomego Najemcy w wyniku kradzieży, włamania ani innych zdarzeń losowych.

## **§ 7 Czynsz oraz opłaty bieżące**

1. Strony zgodnie ustalają miesięczny czynsz najmu Lokalu na kwotę ..... zł (słownie: .....). Czynsz płatny jest z góry do 10. dnia każdego miesiąca kalendarzowego na rachunek bankowy Wynajmującego nr ..... Wysokość czynszu pozostaje niezmienna przez cały okres obowiązywania umowy.
2. Niezależnie od czynszu, w okresie najmu Najemca zobowiązany jest do pokrywania opłat eksploatacyjnych — naliczanych według wskazań liczników — oraz opłat czynszowych, ustalanych na podstawie dokumentów rozliczeniowych wystawianych przez administratora nieruchomości. Opłaty eksploatacyjne Najemca przelewa na rachunek bankowy Wynajmującego, natomiast opłaty czynszowe — bezpośrednio na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej, na rachunek nr .....
3. Obowiązek rozliczenia opłat eksploatacyjnych narosłych w okresie obowiązywania umowy nie wygasa wraz z opuszczeniem Lokalu przez Najemcę.

4. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu lub opłat eksploatacyjnych Wynajmującemu przysługuje prawo do naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie.

## **§ 8 Wypowiedzenie umowy najmu**

1. Wynajmujący może wypowiedzieć niniejszą umowę najmu nie później niż na miesiąc naprzód, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w następujących sytuacjach:
  - a) Najemca pozostaje w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za co najmniej trzy pełne okresy płatności — mimo uprzedniego, pisemnego ostrzeżenia o zamiarze wypowiedzenia oraz wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu na uregulowanie zaległych i bieżących należności;
  - b) Najemca — pomimo pisemnego upomnienia — korzysta z Lokalu w sposób sprzeczny z umową lub jego przeznaczeniem, w szczególności: wykorzystuje Lokal na cele inne niż mieszkaniowe, dopuszcza do powstania w nim szkód, niszczy urządzenia służące do wspólnego korzystania przez mieszkańców budynku, bądź też w sposób rażący lub uporczywy narusza porządek domowy, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku;
  - c) Najemca wynajął, podnajął lub oddał do bezpłatnego używania Lokal (lub jego część) bez wymaganej, pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Najemca może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku ujawnienia w Lokalu wad bezpośrednio zagrażających jego zdrowiu lub życiu.
3. Każde wypowiedzenie umowy wymaga formy pisemnej oraz wskazania przyczyny — i powinno zostać doręczone drugiej Stronie pod rygorem nieskuteczności.

## **§ 9 Wydanie Lokalu po zakończeniu najmu**

1. Najemca zobowiązuje się wydać Lokal Wynajmującemu w ostatnim dniu obowiązywania umowy — w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie, z uwzględnieniem upływu czasu oraz prawidłowego korzystania.
2. W razie gdyby po wygaśnięciu lub wypowiedzeniu niniejszej umowy Najemca dobrowolnie nie opuścił Lokalu, Wynajmujący doręczy mu pisemne żądanie opróżnienia Lokalu opatrzone podpisem notarialnie poświadczonym. Żądanie to zawierać będzie: dane Wynajmującego oraz Najemcy, którego dotyczy, oznaczenie umowy najmu okazjonalnego, przyczynę ustania wynikającego z niej stosunku najmu, a także wyznaczony termin opróżnienia Lokalu — nie krótszy niż 14 dni od dnia doręczenia żądania Najemcy. Po bezskutecznym upływie tego terminu Wynajmujący wystąpi do sądu z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu zawierającemu oświadczenie Najemcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, a następnie — na podstawie tak uzyskanego tytułu wykonawczego — będzie prowadził postępowanie egzekucyjne w celu opróżnienia Lokalu.
3. W razie pozostawienia w Lokalu jakichkolwiek rzeczy należących do Najemcy po jego opuszczeniu, Wynajmujący jest uprawniony do przeniesienia ich do innego miejsca — na koszt oraz ryzyko Najemcy.
4. Jeżeli Najemca nie wyda Lokalu w terminie wynikającym z ust. 1 powyżej, zobowiązany jest — do dnia faktycznego wydania Lokalu — uiszczać na rzecz Wynajmującego comiesięczne odszkodowanie w wysokości odpowiadającej rynkowemu czynszowi najmu, jaki właściciel mógłby uzyskać z tytułu wynajmu Lokalu. Jeżeli powyższe odszkodowanie nie pokryje pełnej wysokości szkody Wynajmującego, przysługuje mu uprawnienie do dochodzenia od Najemcy odszkodowania uzupełniającego.

5. Faktyczne dalsze użytkowanie Lokalu po upływie terminu obowiązywania niniejszej umowy nie skutkuje milczącym przedłużeniem stosunku najmu.

### **§ 10 Postanowienia końcowe**

1. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie spory mogące powstać w związku z wykonywaniem postanowień niniejszej umowy Strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego miejscowo dla położenia Lokalu.
4. Wymienione w niniejszej umowie załączniki stanowią jej integralną część.
5. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach — po jednym dla każdej ze Stron.

Załączniki do umowy:

1. Protokół zdawczo-odbiorczy Lokalu.
2. Oświadczenie Najemcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 19d ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów (forma aktu notarialnego).
3. Wskazanie przez Najemcę innego lokalu, w którym zamieszka w razie egzekucji obowiązku opuszczenia Lokalu.
4. Oświadczenie właściciela innego lokalu o wyrażeniu zgody na zamieszkanie w nim Najemcy (z podpisem notarialnie poświadczonym).

.....

(Wynajmujący)

.....

(Najemca)