

## WZÓR PISMA

### Umowa najmu okazjonalnego lokalu

zawarta dnia .....r. w ..... pomiędzy:

.....

.....,

[imię i nazwisko, miejsce zamieszkania, PESEL/nazwa i Nr dokumentu tożsamości, NIP]

zwanym w treści umowy **Wynajmującym**,

a

.....

.....,

[imię i nazwisko, miejsce zamieszkania, PESEL/nazwa i Nr dokumentu tożsamości, NIP]

zwanym w treści umowy **Najemcą**,

o następującej treści:

#### § 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w ..... przy ul. ...., zwanego dalej „Lokalem”.
2. Lokal mieszkalny składa się z ..... pokoi oraz kuchni, toalety, łazienki i przedpokoju.
3. Lokal mieszkalny ma powierzchnię ..... m<sup>2</sup> i jest objęty KW Nr ..... prowadzonej przez Sąd Rejonowy w .....
4. Wynajmujący oświadcza, że Lokal jest wolny od obciążeń na rzecz osób trzecich, które mogłyby utrudnić lub uniemożliwić wykonywanie uprawnień Najemcy wynikających z niniejszej Umowy

#### § 2

1. Wynajmujący wynajmuje i oddaje w użytkowanie lokal mieszkalny.
2. Najemca będzie wykorzystywał Lokal wyłącznie na cele mieszkalne, a zmiana sposobu przeznaczenia Lokalu wymaga uprzedniej zgody Wynajmującego.
3. Protokół przekazania lokalu mieszkalnego określający szczegółowy stan techniczny i wyposażenie lokalu stanowi załącznik nr 4 do niniejszej umowy.

#### § 3

1. Umowa najmu zostaje zawarta na czas od ..... do .....



## WZÓR PISMA

2. Wydanie Lokalu nastąpi w dniu ..... r.

### § 4

1. Czynsz najmu wynosi ..... zł (słownie: .....) miesięcznie i płatny jest z góry w terminie do ..... dnia każdego miesiąca.
2. Najemca poza zapłatą czynszu na rzecz Wynajmującego obowiązany będzie dokonywać za pośrednictwem Wynajmującego wszelkich opłat wynikających z eksploatacji mieszkania (opłaty za zużycie wody, energii elektrycznej, wywóz odpadów, etc.), na podstawie faktur i innych dokumentów wystawionych przez osoby uprawnione. Opłaty będą płatne w terminie 7 dni od daty przekazania przez Wynajmującego faktur i innych dokumentów wystawionych przez osoby uprawnione.
3. Wszelkie należności, o których mowa w ust. 1 i 2, Najemca będzie płacił na rachunek bankowy Wynajmującego o numerze .....

### § 5

1. Na poczet nieopłaconych należności z tytułu najmu oraz ewentualnych kosztów egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu Najemca wpłaci Wynajmującemu kaucję w wysokości ..... zł (słownie: .....).
2. Kaucja zostanie przelana na rachunek bankowy Wynajmującego określony w § 4 ust. 3 niniejszej Umowy w terminie 7 dni od dnia podpisania niniejszej Umowy.
3. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu po potrąceniu należności Wynajmującego z tytułu najmu lokalu.
4. W przypadku niewpłacenia całości kaucji w terminie wskazanym w ust. 2 niniejsza Umowa uznana jest za niezawartą.

### § 6

Najemca nie ma prawa oddać lokalu mieszkalnego lub jego części do bezpłatnego używania ani go podnająć.

### § 7

1. Każdej ze Stron przysługuje prawo rozwiązania niniejszej Umowy z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia.
2. Wypowiedzenie Umowy, pod rygorem nieważności, powinno być dokonane w formie



## WZÓR PISMA

pisemnej.

3. Wynajmującemu poza możliwością wypowiedzenia umowy na zasadach określonych w ust. 1 przysługuje także prawo wypowiedzenia umowy na zasadach określonych w art. 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w szczególności Wynajmującemu przysługuje prawo wypowiedzenia umowy najmu, jednak nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego w następujących wypadkach:
  - 1) jeżeli Najemca pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
  - 2) jeżeli Najemca jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia najmu i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub
  - 3) jeżeli Najemca wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej zgody Wynajmującego.

### § 8

W mieszkaniu będącym przedmiotem najmu mieszkać będą:

- 1) .....
- 2) .....
- 3) .....
- 4) .....

### § 9

1. Najemca oświadcza, że po rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej Umowy wyprowadzi się do Lokalu wskazanego w oświadczeniu stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej Umowy. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy najmu okazjonalnego lokalu, jeżeli najemca dobrowolnie nie opróżnił lokalu, właściciel doręcza najemcy żądanie opróżnienia lokalu, sporządzone na piśmie opatrzonym urzędowo poświadczonym



MINISTERSTWO  
SPRAWIEDLIWOŚCI  
[www.ms.gov.pl](http://www.ms.gov.pl)



POZnań\*

## WZÓR PISMA

podpisem właściciela.

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 .....  
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 21 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 co najmniej siedmiodniowego okresu wypowiedzenia.

### § 10

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową znajdują zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
3. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

.....  
**WYNAJMUJĄCY**

.....  
**NAJEMCA**



MINISTERSTWO  
SPRAWIEDLIWOŚCI  
[www.ms.gov.pl](http://www.ms.gov.pl)



POZnań\*

## WZÓR PISMA

### Załączniki:

1. Oświadczenie Najemcy o poddaniu się egzekucji i zobowiązaniu do opróżnienia i wydania Lokalu. Akt notarialny .....
2. Oświadczenie Najemcy zawierające wskazanie Lokalu, w którym będzie mógł zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu będącego przedmiotem niniejszej Umowy
3. Oświadczenie właściciela Lokalu, do którego Najemca będzie mógł się przenieść w razie ustania stosunku najmu
4. Wzór protokołu zdawczo-odbiorczego



MINISTERSTWO  
SPRAWIEDLIWOŚCI  
[www.ms.gov.pl](http://www.ms.gov.pl)



POZnan\*

## WZÓR PISMA

Załącznik nr 2 do umowy najmu okazjonalnego

....., dnia .....r.

.....

.....

.....

### OŚWIADCZENIE NAJEMCY ZAWIERAJĄCE WSKAZANIE INNEGO LOKALU

Niniejszym, jako Najemca lokalu położonego w ..... przy ul. .... oświadczam, że w razie rozwiązania stosunku najmu okazjonalnego zobowiązany jestem opuścić, opróżnić i wydać Wynajmującemu przedmiotowy lokal oraz przenieść się wraz z osobami zamieszkującymi, do lokalu położonego w ..... przy ul. ...., którego właścicielem jest .....

.....

(Najemca)



MINISTERSTWO  
SPRAWIEDLIWOŚCI  
[www.ms.gov.pl](http://www.ms.gov.pl)



POZnań\*

## WZÓR PISMA

Załącznik nr 3 do umowy najmu okazjonalnego

....., dnia .....r.

.....

.....

.....

### OŚWIADCZENIE O WYRAŻENIU ZGODY NA ZAMIESZKANIE NAJEMCY W LOKALU W PRZYPADKU USTANIA STOSUNKU NAJMU

Niniejszym, jako właściciel lokalu położonego w ..... przy ul.  
....., dla którego Sąd Rejonowy w .....  
prowadzi księgę wieczystą numer KW ..... oświadczam, że w razie  
ustania stosunku najmu wynikającego z umowy najmu okazjonalnego z dnia  
..... zawartej przez ..... - Najemcę z  
.....- Wynajmującym, wyrażam zgodę na przeniesienie się Najemcy i  
osób z nim zamieszkujących, do mojego lokalu mieszkalnego numer ..... położonego w  
.....

.....

(podpis osoby składającej oświadczenie)

#### Wyjaśnienia:

1. Umowę najmu okazjonalnego może zawrzeć osoba fizyczna będąca właścicielem lokalu, która nie może prowadzić działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali.
2. Umowa najmu okazjonalnego zawierana jest na czas oznaczony nie dłuższy niż 10 lat i wymaga dochowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Właściciel może uzależnić zawarcie umowy najmu okazjonalnego od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu okazjonalnego lokalu



MINISTERSTWO  
SPRAWIEDLIWOŚCI  
[www.ms.gov.pl](http://www.ms.gov.pl)



POZnań\*

## WZÓR PISMA

przysługujących właścicielowi w dniu opróżnienia lokalu oraz ewentualnych kosztów egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu. Kaucja nie może przekraczać sześciokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu okazjonalnego lokalu. .

4. Właściciel zgłasza zawarcie umowy najmu okazjonalnego lokalu naczelnikowi urzędu skarbowego właściwemu ze względu na miejsce zamieszkania właściciela w terminie 14 dni od dnia rozpoczęcia najmu. Jeżeli właściciel nie dopełni tego obowiązku, nie będzie mógł skorzystać m.in. dochodzić opróżnienia lokalu w drodze postępowania egzekucyjnego na podstawie aktu notarialnego o poddaniu się przez najemcę egzekucji.
5. Umowa najmu okazjonalnego lokalu wygasa po upływie czasu, na jaki była zawarta, lub ulega rozwiązaniu po upływie okresu wypowiedzenia tej umowy. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu w wypadkach określonych w umowie oraz w przypadkach wskazanych w art. 11 ust. 2 pkt 1-3 ustawy o ochronie praw lokatorów. Z kolei najemca może wypowiedzieć umowę najmu w wypadkach określonych w umowie, a także najemca jest uprawniony do wypowiedzenia umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia - gdy wady lokalu zagrażają bezpieczeństwu i zdrowiu najemcy lub jego domowników, a także gdy w chwili wydania najemcy lokal miał wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie, albo jeśli powstały one w późniejszym terminie, a wynajmujący mimo zawiadomienia nie usunął ich w odpowiednim czasie lub też ich usunięcie jest niemożliwe.
6. Do umowy najmu okazjonalnego lokalu załącza się w szczególności:
  - 1) oświadczenie najemcy w formie aktu notarialnego, w którym najemca poddał się egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego lokalu w terminie wskazanym w żądaniu właściciela lokalu do opróżnienia lokalu sporządzanym w przypadku gdy po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy najmu okazjonalnego lokalu, najemca dobrowolnie nie opróżnił lokalu,
  - 2) wskazanie przez najemcę innego lokalu, w którym będzie mógł zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu;
  - 3) oświadczenie właściciela lokalu lub osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu, o którym mowa w pkt 2, o wyrażeniu zgody na zamieszkanie najemcy i osób z nim zamieszkujących w lokalu wskazanym w oświadczeniu; na żądanie wynajmującego załącza się oświadczenie z podpisem notarialnie poświadczonym.

