

Umowa najmu okazjonalnego:

UMOWA NAJMU OKAZJONALNEGO LOKALU

(art. 19a-19e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów)

zawarta w dniu [data] w [miejscowość] pomiędzy:

[imię i nazwisko], zamieszkałym/ą [adres], PESEL [numer], legitymującym/ą się dowodem osobistym [seria i numer], zwanym/ą dalej Właścicielem,

a

[imię i nazwisko], zamieszkałym/ą [adres], PESEL [numer], legitymującym/ą się dowodem osobistym [seria i numer], zwanym/ą dalej Najemcą.

§ 1. Oświadczenia Właściciela

1. Właściciel oświadcza, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr [numer] położonego w [miejscowość] przy ul. [ulica i numer budynku], o powierzchni [liczba] m², księga wieczysta nr [numer].
2. Właściciel oświadcza, że jest osobą fizyczną i nie prowadzi działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali (art. 19a ust. 1 ustawy).

§ 2. Przedmiot i czas najmu

1. Właściciel oddaje Najemcy lokal do używania na cele mieszkaniowe na czas oznaczony od dnia [data rozpoczęcia najmu] do dnia [data zakończenia, nie później niż 10 lat od rozpoczęcia].
2. Razem z Najemcą w lokalu będą mieszkać: [imiona i nazwiska / nikt].
3. Stan lokalu, wyposażenie, stany liczników i liczbę kluczy strony opisują w protokole zdawczo-odbiorczym podpisanym przy wydaniu lokalu (załącznik nr 4).

§ 3. Czynsz i opłaty

1. Czynsz wynosi [kwota] zł miesięcznie i jest płatny z góry do [dzień] dnia każdego miesiąca na rachunek Właściciela nr [numer rachunku].
2. Oprócz czynszu Najemca pokrywa opłaty niezależne od Właściciela: za energię, gaz, wodę, odprowadzanie ścieków i odbiór odpadów, [oraz: inne opłaty, jeśli strony tak ustalą] (art. 19c ust. 1 ustawy).
3. [Wariant A:] Czynsz nie podlega podwyższeniu w czasie trwania umowy.
[Wariant B:] Właściciel może raz w roku, od dnia [data], podwyższyć czynsz o [wskaźnik lub kwota, na przykład: średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa GUS za poprzedni rok], zawiadamiając Najemcę na piśmie z [liczba]-miesięcznym wyprzedzeniem (art. 19c ust. 2 ustawy).

§ 4. Kaucja

1. Najemca wpłaca w dniu podpisania umowy kaucję w kwocie [kwota] zł, nie wyższą niż

sześciokrotność miesięcznego czynszu (art. 19a ust. 4 ustawy). Kaucja zabezpiecza należności z najmu istniejące w dniu opróżnienia lokalu oraz ewentualne koszty egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu.

2. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, po potrąceniu tych należności, na rachunek Najemcy nr [numer rachunku] (art. 19a ust. 5 ustawy).

§ 5. Załączniki ustawowe

1. Do umowy załącza się (art. 19a ust. 2 ustawy):

a) oświadczenie Najemcy w formie aktu notarialnego z dnia [data], Repertorium A nr [numer], sporządzone przez notariusza [imię i nazwisko, kancelaria], w którym Najemca poddał się egzekucji i zobowiązał do opróżnienia i wydania lokalu w terminie wskazanym w żądaniu Właściciela (załącznik nr 1),

b) wskazanie przez Najemcę lokalu, w którym będzie mógł zamieszkać w razie wykonania egzekucji (załącznik nr 2),

c) oświadczenie właściciela lub osoby mającej tytuł prawny do tego lokalu o zgodzie na zamieszkanie w nim Najemcy i osób z nim mieszkających, [z podpisem poświadczonym notarialnie na żądanie Właściciela] (załącznik nr 3).

2. Jeżeli Najemca utraci możliwość zamieszkania w lokalu wskazanym w załączniku nr 2, w terminie 21 dni od dnia, w którym się o tym dowiedział, wskazuje inny lokal i przedstawia nowe oświadczenie o zgodzie jego właściciela. W przeciwnym razie Właściciel może wypowiedzieć umowę na piśmie z zachowaniem co najmniej siedmiodniowego okresu wypowiedzenia (art. 19a ust. 3 i art. 19d ust. 5 ustawy).

3. Koszt sporządzenia aktu notarialnego, o którym mowa w ust. 1 lit. a, ponosi [Najemca / Właściciel / strony po połowie].

§ 6. Zgłoszenie do urzędu skarbowego

Właściciel 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 ust. 1 i 2 ustawy).

§ 7. Używanie lokalu

1. Najemca używa lokalu zgodnie z przeznaczeniem, przestrzega porządku domowego i ponosi drobne nakłady połączone ze zwykłym używaniem (art. 662 § 2 i art. 681 Kodeksu cywilnego).

2. Podnajem lub oddanie lokalu albo jego części do bezpłatnego używania wymaga pisemnej zgody Właściciela.

3. Najemca udostępnia lokal w razie awarii niezwłocznie, a w celu przeglądu w terminie uzgodnionym z wyprzedzeniem (art. 10 ust. 1-3 ustawy).

§ 8. Wypowiedzenie i zakończenie najmu

1. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę z zachowaniem [liczba]-miesięcznego okresu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, w następujących przypadkach: [wymień, na przykład: zmiana miejsca pracy Najemcy poza miejscowość, w której leży lokal; sprzedaż lokalu] (art. 673 § 3 Kodeksu cywilnego).

2. Właściciel może wypowiedzieć umowę także z przyczyn określonych w art. 11 ust. 2 pkt 1-3

ustawy oraz w przypadku, o którym mowa w § 5 ust. 2.

3. Umowa wygasa z upływem czasu, na jaki została zawarta (art. 19d ust. 1 ustawy). Najemca opróżnia i wydaje lokal ze wszystkimi kluczami najpóźniej w dniu jej wygaśnięcia lub rozwiązania, a strony spisują protokół zdawczo-odbiorczy.

§ 9. Postanowienia końcowe

1. Umowa i jej zmiany wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności (art. 19a ust. 6 ustawy).

2. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Załączniki:

1. Akt notarialny z oświadczeniem Najemcy o poddaniu się egzekucji.
2. Wskazanie lokalu na wypadek egzekucji.
3. Oświadczenie właściciela wskazanego lokalu o zgodzie na zamieszkanie.
4. Protokół zdawczo-odbiorczy lokalu.

[Podpis Właściciela] [Podpis Najemcy]

ZAŁĄCZNIK NR 2

WSKAZANIE LOKALU NA WYPADEK EGZEKUCJI

Ja, [imię i nazwisko Najemcy], PESEL [numer], wskazuję lokal położony w [miejscowość] przy ul. [ulica, numer budynku i lokalu], w którym będę mógł/mogła zamieszkać wraz z osobami ze mną zamieszkującymi w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu wynajmowanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego z dnia [data] (art. 19a ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów).

[Miejscowość, data] [Podpis Najemcy]

ZAŁĄCZNIK NR 3

OŚWIADCZENIE O ZGODZIE NA ZAMIESZKANIE

Ja, [imię i nazwisko], PESEL [numer], jako [właściciel / osoba posiadająca tytuł prawny: rodzaj tytułu] lokalu położonego w [miejscowość] przy ul. [ulica, numer budynku i lokalu], wyrażam zgodę na zamieszkanie w tym lokalu [imię i nazwisko Najemcy] oraz osób z nim/nią zamieszkujących w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu wynajmowanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego z dnia [data] (art. 19a ust. 2 pkt 3 ustawy o ochronie praw lokatorów).

[Miejscowość, data] [Podpis, poświadczony notarialnie, jeżeli zażądał tego Właściciel]