

UMOWA NAJMU OKAZJONALNEGO
LOKALU MIESZKALNEGO

Zawarta w dniu (dzień, miesiąc, rok) w (miejsceowość) pomiędzy:

(Imię, nazwisko) (PESEL) legitymującym się dowodem osobistym nr. (numer dowodu osobistego)
zam. (numer domu, ulica, kod pocztowy, miejscowość)

Zwanym w dalszej części umowy **wynajmującym**

Z komentarzem [BC1]: Celem uniknięcia częstych pomyłek, wynajmujący to właściciel mieszkania

a

(Imię, nazwisko) (PESEL) legitymującym się dowodem osobistym nr. (numer dowodu osobistego)
zam. (numer domu, ulica, kod pocztowy, miejscowość)

Zwanym w dalszej części umowy **najemcą**

Z komentarzem [BC2]: Jeśli wynajmujesz mieszkanie więcej niż jednej osobie, wpisz je wszystkie w umowę, celem uniknięcia późniejszych problemów. Dotyczy to oczywiście osób pełnoletnich, więc w tej części umowy nie wpisujemy dzieci. Polecam równocześnie pobranie oświadczenia o dobrowolnej eksmisji od wszystkich dorosłych domowników celem zachowania funkcji umowy.

Wspólnie nazywanymi **stronami**

§1

DEFINICJE UMOWNE

Ilekrót w umowie pojawia się pojęcie:

1. Mieszkanie lub lokal mieszkalny - rozumieć przez to należy lokal znajdujący się przy ulicy (adres mieszkania wynajmowanego)
2. Czynnosc-kwota, którą najemca zobowiązuje się do uiszczania na rzecz wynajmującego
3. Miesiąc-pełny miesiąc zaczynający się pierwszego dnia danego miesiąca, a kończący się ostatniego dnia danego miesiąca.

§2

PRZEDMIOT UMOWY

1. Wynajmujący wynajmuje odpłatnie a najemca przyjmuje w najem z obowiązkiem zapłaty całość lokalu mieszkalnego znajdującego się przy ul. (nazwa ulicy) pod numerem (numer mieszkania i bloku) w (miejsceowość) dla którego to lokalu prowadzona jest księga wieczysta o numerze (numer księgi wieczystej mieszkania).

2. Najemca zobowiązuje się w zamian za spełnienie przez wynajmującego zobowiązania wskazanego w §2 pkt 1 umowy do zapłaty comiesięcznego czynszu wskazanego w §6 umowy w terminie wskazanym w tym samym paragrafie.
3. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym Lokalu, a także z jego wyposażeniem i nie wnosi żadnych uwag w tym zakresie.
4. Strony oświadczają, że stan techniczny Lokalu, jego wyposażenie, wskazania liczników oraz liczba kompletów kluczy przekazanych Najemcy zostaną szczegółowo opisane w protokole zdawczo-odbiorczym, który sporządzony zostanie w dniu wydania Lokalu Najemcy. Wzór protokołu stanowi załącznik do niniejszej Umowy.

§3

PRAWO DO LOKALU

1. Wynajmujący oświadcza, iż jest wyłącznym właścicielem mieszkania, którego najem stanowi przedmiot umowy.
2. Wynajmujący oświadcza iż lokal, którego najem stanowi przedmiot umowy nie jest obciążony żadnymi prawami osób trzecich które mogłyby utrudniać Najemcy realizację niniejszej umowy.

§4

CZAS TRWANIA UMOWY

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia (dzień początkowy) do dnia (dzień końcowy)
2. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę w formie pisemnej z zachowaniem (ilość miesięcy) miesięcznego okresu wypowiedzenia, przy czym za początek okresu wypowiedzenia rozumieć będzie się dzień zapoznania się przez drugą stronę z oświadczeniem o wypowiedzeniu

§5

SPECYFIKACJA PRZEDMIOTU UMOWY

1. Lokal mieszkalny którego najem stanowi przedmiot umowy, wskazany w §2 pkt 1 umowy składa się z
 - a) (ilość pokoi) Pokoi
 - b) Łazienki
 - c) Przedpokoju
 - d) Kuchni

Z komentarzem [BC3]: Jeśli nie jesteś wyłącznym właścicielem mieszkania, niniejszy zapis zamień na „wynajmujący oświadczają że są wyłącznymi właścicielami mieszkania którego najem stanowi przedmiot umowy” zaś w na samej górze umowy w miejsce wynajmującego dodaj drugiego właściciela. W takim wypadku umowę muszą podpisać oboje właściciele, albo jeden z właścicieli musi udzielić drugiemu pełnomocnictwa do zawarcia umowy.

Z komentarzem [BC4]: Jeśli chcesz żeby najemca nie mógł wypowiedzieć umowy, wystarczy że usuniesz ten zapis. Umowa najmu zawarta na czas określony z automatu nie zawiera zgodnie z ustawą możliwości jej wypowiedzenia. Inaczej sprawa się ma w przypadku umowy na czas nieokreślony, i dlatego takiej umowy właśnie nie zawierasz, jako że moim zdaniem zawsze lepiej mieć kontrolę nad tym na co się godzimy

Z komentarzem [BC5]: Jest to wyłącznie przykładowy skład mieszkania. Chodzi o to, że musisz w tym miejscu wypisać jakie pomieszczenia są w danym mieszkaniu.

§6
CZYNSZ

1. Czynsz najmu z tytułu realizacji niniejszej umowy wynosić będzie (kwota) złotych.
2. Najemca zobowiązuje się do uiszczania czynszu wskazanego w §6 pkt 1 umowy w terminie do dnia (data) każdego następującego po sobie miesiąca kalendarzowego z góry.
3. Najemca poza czynszem wskazanym w §6 pkt 1 zobowiązuje się do ponoszenia wszelkich innych kosztów związanych z użytkowaniem mieszkania, którego najem jest przedmiotem niniejszej umowy. Na koszty te składać będą się między innymi jednak nie wyłącznie:
 - a) Koszty ogrzewania
 - b) Koszty wody
 - c) Koszty gazu
 - d) Koszty z tytułu wywozu śmieci i nieczystości
 - e) Koszty prądu
 - f) Koszty internetu
4. Wynajmujący zobowiązuje się do niezwłocznego przekazywania najemcy rachunków określających wysokość kosztów wskazanych w §6 pkt 3 oraz innych kosztów powstałych w wyniku eksploatacji mieszkania przez najemcę.
5. Najemca zobowiązuje się do płatności rachunków, o których mowa w §6 pkt 4 umowy w terminie (ilość dni) dni od ich otrzymania od wynajmującego pod rygorem potrącenia ich wysokości z kaucji wskazanej w §7 umowy.
6. Wszelkie kwoty wynikające z niniejszej umowy przekazywane będą wynajmującemu na należący do niego rachunek bankowy o numerze (numer rachunku bankowego) prowadzony przez (nazwa banku). Za termin uiszczenia należności na rzecz wynajmującego uważać będzie się moment zaksięgowania środków na rachunku bankowym wynajmującego.
7. Czynsz najmu należny wynajmującemu może zostać podwyższony w sytuacji zmiany stosunków skutkującej wzrostem kosztów utrzymania lub eksploatacji Lokalu.
8. O każdej zmianie czynszu Wynajmujący będzie informował Najemcę z miesięcznym wyprzedzeniem
9. Brak zgody Najemcy na podwyższenie czynszu wiązał się będzie z wypowiedzeniem umowy najmu Lokalu mieszkalnego z winy Najemcy z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia.
10. Czynsz określony w § 6 ust. 1 niniejszej Umowy, każdego roku obowiązywania umowy, z zastrzeżeniem zdania następnego - będzie podlegał waloryzacji o średnioroczny wskaźnik

Z komentarzem [BC6]: W tej części wymień tylko te media, na które umowę zawarłeś Ty, ale płaci za nie najemca. Jeśli więc na przykład nie zapewniasz internetu, nie wpisuj go tutaj.

Z komentarzem [BC7]: Jeśli chcesz aby czynsz i rachunki płacone były nie na twoje konto a do rąk własnych, wystarczy że zmienisz ten zapis na „Wszelkie kwoty wynikające z niniejszej umowy przekazywane będą wynajmującemu do rąk własnych za pokwitowaniem odbioru”

cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem (potocznie określane jako inflacja) ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego i będzie obowiązywał od stycznia (włącznie) każdego następującego po sobie roku. Pierwsza waloryzacja czynszu w oparciu o wskaźnik, o którym mowa wyżej – nastąpi w roku następnym po roku, w którym zaczęła obowiązywać niniejsza Umowa. Zmiana czynszu w związku z waloryzacją, o której mowa wyżej, nie wymaga aneksu do niniejszej Umowy.

Z komentarzem [BC8]: Ten zapis zostaw tylko jeśli umowa zostaje zawarta na więcej niż jeden rok

§7

KAUCJA

1. Najemca zobowiązuje się uiścić na rzecz Wynajmującego najpóźniej w dniu wydania mu przedmiotu najmu kaucję.
2. Strony ustalają wysokość kaucji na kwotę (kwota kaucji).
3. Kaucja, o której mowa w §7 pkt 1 umowy będzie przeznaczona w pierwszej kolejności na naprawę szkód powstałych w wyniku nieprawidłowego korzystania przez najemcę z mieszkania, następnie zaś na zaległości w płatnościach kwot wskazanych w §6 umowy.
4. O każdym wykorzystaniu środków z kaucji, wynajmujący powiadomi najemcę w terminie 3 dni od dnia uszczerplenia kaucji. Najemca zobowiązuje się do uzupełnienia kaucji w terminie (ilość dni) pod rygorem wypowiedzenia umowy z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia.
5. Wynajmujący zastrzega sobie prawo dochodzenia od najemcy kwot przewyższających wysokość uiszczonych kaucji na drodze Sądowej w przypadku, gdyby szkody przez najemcę wyrządzone lub zaległości w płatnościach przewyższyły wysokość uiszczonych kaucji.

Z komentarzem [BC9]: Z uwagi na to, iż zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego wypowiedzenie z tytułu niezapłacenia czynszu może mieć miejsce dopiero tak naprawdę po powstaniu dwumiesięcznego długu a następnie wezwaniu do spłaty w terminie miesięcznym, zalecam stosowanie kaucji w wysokości trzymiesięcznego czynszu.

§8

PODNAJEM

Najemca zobowiązuje się nie udostępniać ani nie podnajmować przedmiotu umowy osobom trzecim niewskazanym w umowie pod rygorem wypowiedzenia umowy w trybie wskazanym §10 umowy.

§9

ZMIANY W PRZEDMIOCIE UMOWY

1. Najemca zobowiązuje się do niedokonywania w przedmiocie najmu żadnych zmian z wyjątkiem sytuacji w których to na zmiany te zgodę w formie pisemnej wyraźnie wyrazi Wynajmujący.

2. Najemca zobowiązuje się do przywrócenia na własny koszt przedmiotu najmu do stanu początkowego z momentem zakończenia trwania umowy pod rygorem przywrócenia przedmiotu najmu do stanu początkowego przez wynajmującego na koszt najemcy.

§10

WYPOWIEDZENIE UMOWY Z TYTUŁU NARUSZENIA JEJ WARUNKÓW

Wynajmującemu przysługuje prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia w następujących przypadkach:

- a) Najemca pomimo jednokrotnego pisemnego upomnienia nie zaprzestał używać przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodny z jego przeznaczeniem.
- b) Najemca zaniedbuje swoje obowiązki związane w realizacją umowy czym naraża przedmiot umowy na powstanie szkód.
- c) Najemca nie uzupełnił kaucji po jej uszczupleniu we wskazanym mu terminie.
- d) Najemca dokonał zmian w lokalu pomimo braku wyraźnej zgody wynajmującego.
- e) Sposób w jaki Najemca korzysta z przedmiotu najmu wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali.
- f) Najemca zalega z czynszem za co najmniej dwa miesiące, a wynajmujący wezwał go do uiszczenia należności w terminie miesiąca pod rygorem wypowiedzenia umowy i termin ten bezskutecznie upłynął.
- g) Najemca wynajął, podnajął lub udostępnił nieodpłatnie przedmiot umowy bez uprzedniej pisemnej zgody wynajmującego.

§ 11

OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO

Wynajmujący zobowiązany jest do:

- 1) zgłoszenia zawarcia niniejszej Umowy właściwemu Naczelnikowi Urzędu Skarbowego w terminie 14 dni od dnia zawarcia
- 2) wydania Najemcy lokalu w terminie do dnia (termin wydania lokalu)
- 3) sporządzenia, przy udziale Najemcy, protokołu zdawczo-odbiorczego

- 4) zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem i umożliwiających najemcy korzystanie z wody, energii elektrycznej oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie Lokalu.

§ 12

OBOWIĄZKI NAJEMCY

1. Najemca zobowiązuje się:
 - a) korzystać z Lokalu wyłącznie w celach mieszkaniowych;
 - b) nie dokonywać, bez pisemnej zgody Wynajmującego, zmian naruszających substancję Lokalu;
 - c) przeprowadzać na własny koszt drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, malować ściany, podłogi oraz wewnętrzną stronę drzwi wejściowych oraz dokonywać drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych;
 - d) utrzymywać należyty stan sanitarny, techniczny i estetyczny Lokalu i jego wyposażenia;
 - e) zawiadamić Wynajmującego o wszelkich usterkach i wadach lokalu oraz konieczności przeprowadzenia napraw, które obciążają Wynajmującego;
 - f) przestrzegać zasad współżycia społecznego oraz regulaminu Wspólnoty;
 - g) udostępnić Wynajmującemu Lokal do wglądu, na każde pisemne żądanie;
 - h) niezwłocznie udostępnić Lokal nawet pod swoją nieobecność w celu usunięcia przez Wynajmującego lub odpowiednie służby awarii mogącej wywołać szkodę;
 - i) udostępnić Lokal Wynajmującemu w celu wykonania prac i remontów obciążających Wynajmującego, a także zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę;
 - j) naprawić szkody powstałe z jego winy.
2. **Najemca oświadcza, że po rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej Umowy wyprowadzi się do Lokalu wskazanego w oświadczeniu stanowiącym załącznik do niniejszej Umowy. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy najmu okazjonalnego Lokalu, jeżeli Najemca dobrowolnie nie opróżni Lokalu, właściciel doręczy najemcy żądanie opróżnienia lokalu, sporządzone na piśmie.**
3. Najemca podda 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. Odpowiednie oświadczenie, sporządzone w formie aktu notarialnego na koszt Najemcy, stanowić będzie załącznik do niniejszej Umowy.

Z komentarzem [BC10]: Bardzo ważne. Oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji o którym tutaj mowa musi zostać sporządzone w formie aktu notarialnego. Sama umowa nie musi być notarialna, ale to oświadczenie już owszem.

4. Najemca zobowiązuje się dostarczyć Wynajmującemu notarialnie poświadczony oświadczenie Najemcy o poddaniu się egzekucji, najpóźniej do (data). W przypadku bezskutecznego upływu tego terminu Wynajmujący ma prawo rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym.
5. W razie utraty możliwości zamieszkania w Lokalu, Najemca jest obowiązany, w terminie 7 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 powyżej, dotyczące tego nowego lokalu, pod rygorem prawa Wynajmującego wypowiedzenia niniejszej Umowy, z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia.

§ 13

WYDANIE LOKALU

1. Najemca zobowiązuje się do opróżnienia Lokalu i wydania go Wynajmującemu, wraz z wyposażeniem, w terminie 3 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy, w stanie niepogorszonym, 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 §13 ust. 1, obowiązany będzie uiszczać na rzecz Wynajmującego odszkodowanie odpowiadające wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, Wynajmujący może żądać od Najemcy odszkodowania uzupełniającego.
4. W przypadku bezskutecznego upływu terminu do opróżnienia Lokalu Wynajmujący ma prawo złożyć do sądu wniosek o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu określonego stanowiącemu załącznik do niniejszej umowy.

§ 14

KARY UMOWNE

1. Strony postanawiają, iż w przypadku naruszenia któregokolwiek z zapisów Umowy dotyczącego zobowiązań niepieniężnych przez Najemcę, Wynajmującemu przysługiwać będzie od Najemcy kwota (kwota kary umownej) tytułem kary umownej za każde naruszenie.

2. Kara umowna nie może przekraczać łącznie kwoty (maksymalna kara umowna) to jest (ilokrotność) krotności stawki czynszu określonego w § 6 ust. 1 niniejszej Umowy.
3. Zastrzeżona kara umowna nie wyłącza możliwości dochodzenia na zasadach ogólnych odszkodowania przewyższającego karę umowną.

§11

ZAPISY KOŃCOWE

1. Niniejsza umowa sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach dla każdej ze stron.
2. W kwestiach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie znajdować będą zapisy kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie zmiany w niniejszej umowie dokonywane będą w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Strony będą dążyć do rozstrzygnięcia ewentualnych sporów na tle niniejszej umowy w sposób polubowny. Jednakże, gdyby nie było to możliwe strony ustalają iż Sądem właściwym miejscowo dla rozstrzygnięcia spraw związanych z niniejszą umową będzie Sąd właściwy miejscowo dla miejsca zamieszkania wynajmującego.
5. Elementem składowym niniejszej umowy jest protokół wydania przedmiotu umowy stanowiący załącznik nr. 1 do niniejszej umowy oraz akt notarialny zawierający stanowiący załącznik nr. 2 do niniejszej umowy.

.....
Najemca

.....
Wynajmujący