

# Umowa najmu okazjonalnego lokalu mieszkalnego

dalej: „Umowa”

zawarta w dniu \_\_\_\_\_ r. pomiędzy:

|                                                      |  |
|------------------------------------------------------|--|
| <i>Imię i nazwisko</i>                               |  |
| <i>PESEL albo numer i seria dokumentu tożsamości</i> |  |
| <i>Adres zamieszkania</i>                            |  |
| <i>Adres do korespondencji</i>                       |  |
| <i>Adres e-mail</i>                                  |  |
| <i>Numer telefonu</i>                                |  |

dalej „**Wynajmujący**”

a

|                                                      |  |
|------------------------------------------------------|--|
| <i>Imię i nazwisko</i>                               |  |
| <i>PESEL albo numer i seria dokumentu tożsamości</i> |  |
| <i>Adres zamieszkania</i>                            |  |
| <i>Adres do korespondencji</i>                       |  |
| <i>Adres e-mail</i>                                  |  |

|                |  |
|----------------|--|
| Numer telefonu |  |
|----------------|--|

pozostający/niepozostający w związku małżeńskim,

dalej „**Najemca**”

Wynajmujący i Najemca są dalej razem zwani „**Stronami**”, a każda z osobna „**Stroną**”.

## § 1 Definicje i szczegółowe warunki najmu

|                                                                       |                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Lokal</i>                                                          | Lokal opisany szczegółowo w protokole zdawczo-odbiorczym, oddany do używania Najemcy, służący zaspokojeniu jego potrzeb mieszkaniowych, o poniższych parametrach. |
| <i>Kod pocztowy</i>                                                   | [XX-XXX]                                                                                                                                                          |
| <i>Miejscowość</i>                                                    |                                                                                                                                                                   |
| <i>Ulica</i>                                                          |                                                                                                                                                                   |
| <i>Nr budynku</i>                                                     |                                                                                                                                                                   |
| <i>Nr lokalu</i>                                                      |                                                                                                                                                                   |
| <i>Oznaczenie pokoju<br/>(jeśli wynajmowany jest<br/>tylko pokój)</i> |                                                                                                                                                                   |

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| <i>Dzień rozpoczęcia najmu</i> | [DD-MM-YYYY] r. |
| <i>Dzień zakończenia najmu</i> | [DD-MM-YYYY] r. |
| <i>Czynsz</i>                  | [X XXX.XX] zł   |

|               |                                                                                                                        |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Opłaty</i> | Wszelkie koszty ponoszone przez Najemcę zgodnie z Umową w związku z korzystaniem z Lokalu, które nie stanowią Czynszu. |
| <i>Ustawa</i> | Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. |

## § 2 Przedmiot Umowy

1. Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy do używania Lokal wraz z wyposażeniem opisanym w Protokole zdawczo-odbiorczym.
2. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu umówiony Czynsz i Opłaty.

## § 3 Wydanie Lokalu

1. Najemca zobowiązuje się do doręczenia Wynajmującemu:
  - a. oświadczenia Najemcy w formie aktu notarialnego, w którym Najemca poddał się egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia i wydania Lokalu w terminie wskazanym w żądaniu.

- b. oświadczenia Najemcy ze wskazaniem innego lokalu, w którym będzie mógł zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia Lokalu.
  - c. oświadczenia właściciela lub osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu, o którym mowa w lit. b powyżej, o wyrażeniu zgody na zamieszkanie Najemcy w lokalu wskazanym w oświadczeniu. Oświadczenie powinno zostać złożone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.
- 2. Wydanie Lokalu nastąpi po zawarciu Umowy i dokonaniu przez Najemcę wszystkich poniższych czynności:
  - a) wpłaty Kaucji;
  - b) zapłaty Czynszu oraz Opłat za pierwszy okres rozliczeniowy;
  - c) wykupieniu na własny koszt ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej osób fizycznych w życiu prywatnym, obejmującego szkody w mieniu znajdującym się w Lokalu, na sumę ubezpieczenia nie mniejszą niż   oraz przesłania kopii polisy na adres e-mail Wynajmującego;
  - d) doręczenia Wynajmującemu oświadczeń, o których mowa w ust. 1 powyżej.
- 3. W przypadku, gdy Najemca nie dokona którejkolwiek z czynności wskazanych w ust. 2 przed Dniem Rozpoczęcia Najmu, Wynajmujący uprawniony będzie do rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym.
- 4. Przekazanie Lokalu odbędzie się w terminie uzgodnionym przez Strony, na podstawie pisemnego protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego zgodnie ze wzorem stanowiącym Załącznik do Umowy.
- 5. W zakresie wad nieopisanych w Umowie, a istniejących w dacie przekazania Lokalu, Strony zgodnie postanawiają wyłączyć uprawnienia Najemcy z tytułu rękojmi opisane w art. 664 k.c. Wyłączenie to nie dotyczy wad Lokalu opisanych w art. 682 k.c., tj. wad zagrażających zdrowiu Najemcy lub jego domowników.
- 6. W przypadku gdy Najemcą jest więcej niż jedna osoba, przekazanie Lokalu może nastąpić do rąk każdej z nich.
- 7. Brak odbioru Lokalu nie zwalnia Najemcy z obowiązków wynikających z Umowy, w szczególności Najemca zobowiązany jest do płatności Czynszu.

8. W przypadku, gdy Najemca nie dokona odbioru Lokalu w terminie uzgodnionym przez Strony, Wynajmujący wyznaczy Najemcy drugi termin odbioru, przypadający nie wcześniej niż 7 dni od dnia pierwszego terminu przekazania Lokalu. Jeżeli Najemca nie dokona odbioru Lokalu w drugim terminie wyznaczonym przez Wynajmującego, Wynajmujący będzie uprawniony do rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym.

## **§ 4 Oświadczenia Wynajmującego**

Wynajmujący oświadcza, że:

- a) przysługuje mu tytuł prawny do Lokalu;
- b) Lokal jest wolny od obciążeń na rzecz osób trzecich, które mogłyby utrudnić lub uniemożliwić wykonywanie uprawnień Najemcy wynikających z Umowy;
- c) Lokal w dniu przekazania Najemcy jest w dobrym stanie technicznym, spełnia wszystkie normy sanitarne i bezpieczeństwa oraz jest przystosowany do użytkowania zgodnie z jego przeznaczeniem.

## **§ 5 Oświadczenia Najemcy**

Najemca oświadcza, że:

- a) Lokal wraz z wyposażeniem widział, zna stan faktyczny i prawny Lokalu i nie wnosi żadnych zastrzeżeń co do jego wyglądu oraz stanu technicznego i sanitarnego;
- b) stan Lokalu jest zgodny z jego oczekiwaniami i nie wymaga prac dostosowujących Lokal do jego potrzeb;
- c) Najemca wskazuje, że wraz z nim stale zamieszkiwać będą w Lokalu następujące osoby:

1) [Imię, Nazwisko]

- d) nie zalega z płatnościami podatków i innych zobowiązań publicznoprawnych i nie ma zadłużenia wobec innych osób, które mogłoby negatywnie wpłynąć na jego sytuację ekonomiczno-finansową, a tym samym zdolność do terminowego regulowania płatności wynikających z Umowy;
- e) jego sytuacja materialna pozwala mu regularnie realizować wszystkie zobowiązania wynikające z Umowy przez cały okres jej trwania;
- f) nie złożył wniosku o upadłość, nie ogłosił upadłości i nie toczy się wobec niego żadne postępowanie egzekucyjne.

## § 6 Płatności

1. Czynsz płatny jest z góry, za każdy miesiąc najmu, najpóźniej do \_\_\_\_\_ dnia każdego miesiąca.
2. Wysokość Czynszu będzie podlegać corocznej waloryzacji o dodatni wskaźnik średniorocznego wzrostu cen i towarów konsumpcyjnych za rok poprzedni (wskaźnik inflacji) ogłoszony przez Prezesa GUS.
3. Zmiana wysokości Czynszu następować będzie od miesiąca następującego po miesiącu, w którym wyżej wymieniony wskaźnik zostanie ogłoszony, nie wcześniej jednak niż po upływie 2 (dwóch) tygodni od dnia zgłoszenia takiej zmiany Najemcy przez Wynajmującego w formie pisemnej.
4. Opisana zmiana wysokości Czynszu nie stanowi zmiany Umowy i nie wymaga zawarcia aneksu w formie pisemnej.
5. Najemca oprócz Czynszu jest zobowiązany do płacenia Wynajmującemu zaliczek na Opłaty w wysokości \_\_\_\_\_ zł.
6. Opłaty obejmują należności takie jak:
  - a) Czynsz administracyjny,
  - b) Centralne ogrzewanie,

- c) Ciepłą i zimną wodę,
- d) Odprowadzanie lub wywóz ścieków,
- e) Energię elektryczną,
- f) Gaz,
- g) Odbiór śmieci posortowanych według obowiązujących w gminie zasad,
- h) inne

7. Zaliczki są płatne w terminie przewidzianym dla Czynszu.
8. Pierwsze rozliczenie Opłat pobranych zaliczkowo nastąpi do dnia \_\_\_\_\_ r. Kolejne rozliczenia będą dokonywane w terminach wskazanych każdorazowo przez Wynajmującego, po uprzednim poinformowaniu Najemcy, jednak nie częściej niż raz w miesiącu. Według stanu na Dzień zakończeniu najmu Wynajmujący dokona końcowego rozliczenia pobranych zaliczek, uwzględniając rzeczywiste zużycie mediów.
9. W przypadku, gdy kwota zaliczki przewyższy łączną sumę Opłat należnych za dany okres rozliczeniowy, nadwyżka zaliczona zostanie przez Wynajmującego na poczet zaliczki na pokrycie Opłat za kolejny okres rozliczeniowy, a w przypadku rozliczenia końcowego nadwyżka zostanie zwrócona Najemcy.
10. W przypadku powstania niedopłaty Najemca będzie zobowiązany do jej uregulowania w ciągu 7 dni od daty otrzymania rozliczenia.
11. Najemca zobowiązuje się do uiszczania Czynszu oraz zaliczek na Opłaty przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego o numerze:  
  
\_\_\_\_\_
12. Zmiana numeru rachunku bankowego Wynajmującego nie wymaga zawarcia aneksu do Umowy na piśmie, wystarczające jest poinformowanie Najemcy o zmianie w formie mailowej.
13. Najemca i wszystkie osoby dorosłe zamieszkujące w Lokalu są solidarnie odpowiedzialni za zapłatę Czynszu i Opłat.

14. W przypadku opóźnienia w uiszczaniu należności wynikających z Umowy, Najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego odsetek ustawowych za opóźnienie, zgodnie z obowiązującymi przepisami Kodeksu cywilnego.
15. Dodatkowe koszty oraz konsekwencje wynikłe z opóźnienia w dokonywaniu przez Najemcę zapłaty Czynszu i/lub Opłat obciążają Najemcę na zasadach ogólnych określonych w Kodeksie cywilnym.

## § 7 Zabezpieczenia

1. Najemca do dnia \_\_\_\_\_ / lub / w dniu wydania Lokalu, wpłacił /lub/ wpłaci gotówką / lub/ przelewem na rachunek bankowy o numerze: \_\_\_\_\_ kaucję w wysokości \_\_\_\_\_ złotych.
2. Kaucja zostanie Najemcy zwrócona w terminie jednego miesiąca od dnia opróżnienia Lokalu przez Najemcę.
3. W przypadku, gdyby na dzień opróżnienia Lokalu przysługiwały Wynajmującemu roszczenia przeciwko Najemcy wynikające z Umowy, w szczególności z tytułu niezapłaconego Czynszu, odsetek za nieterminowe płatności Czynszu, z tytułu nieuiszczonych Opłat lub szkód spowodowanych przez Najemcę w Lokalu, Wynajmujący potrąci przysługujące należności z kwoty kaucji, na co Najemca niniejszym wyraża zgodę.
4. Wynajmujący oświadcza, że posiada wykupione ubezpieczenie czynszu. W przypadku, gdy Najemca nie ureguje należnego Czynszu i/lub Opłat na rzecz Wynajmującego, zakład ubezpieczeń (PZU) wypłaci Wynajmującemu odszkodowanie zgodnie z warunkami umowy ubezpieczenia. Po dokonaniu wypłaty odszkodowania, PZU przysuguje prawo dochodzenia zwrotu wypłaconej kwoty od Najemcy w ramach regresu ubezpieczeniowego, w tym podejmowania wobec Najemcy działań windykacyjnych i prawnych zmierzających do odzyskania należności. Fakt wypłaty odszkodowania za niezapłacony czynsz nie pozbawia Wynajmującego możliwości dochodzenia roszczeń o zapłatę pozostałych należności wynikających z Umowy, w tym Czynszu za inne okresy niż te objęte wypłaconym odszkodowaniem od zakładu ubezpieczeń.

5. Jeśli Najemca nie wywiąże się z umowy (np. nie zapłaci Czynszu, Opłat lub wyrządzi szkody w Lokalu) – poręczyciel zobowiązany jest uregulować te należności na podstawie oświadczenia o poręczeniu stanowiącego Załącznik do niniejszej Umowy.
6. Najemca ma 7 dni od daty zawarcia Umowy na dostarczenie Wynajmującemu oświadczenia o poręczeniu.
7. Jeśli Najemca nie dostarczy oświadczenia w terminie, zobowiązany jest zapłacić Wynajmującemu karę umowną w wysokości \_\_\_\_\_ złotych za każdy miesiąc trwania najmu, aż do momentu dostarczenia dokumentu.
8. Najemca oświadcza, że zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wynajmującego wszelkich należności pieniężnych związanych z korzystaniem z Lokalu – w tym Czynszu, Opłat, kar umownych, odsetek, odpowiednich kwot z tytułu zniszczenia i/lub uszkodzenia Lokalu – wynikających z Umowy, a także uzasadnionych kosztów dochodzenia ww. roszczeń przez Wynajmującego – i co do tego obowiązku poddaje się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c., zgodnie z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji stanowiącym Załącznik do Umowy.

## Załączniki

- Wzór protokołu zdawczo-odbiorczego wraz ze spisem wyposażenia.
- Wzór oświadczenia o poręczeniu.
- Wzór oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez Najemcę co do płatności należności wynikających z Umowy Najmu.
- Wzór oświadczenia Najemcy w formie aktu notarialnego, w którym Najemca poddał się egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia i wydania Lokalu w terminie wskazanym w żądaniu.
- Wzór oświadczenia Najemcy ze wskazaniem innego lokalu, w którym będzie mógł zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu.

- Wzór oświadczenia właściciela lokalu lub osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu, o wyrażeniu zgody na zamieszkanie Najemcy w lokalu wskazanym w oświadczeniu.
- Wzór zgłoszenia zawarcia umowy najmu okazjonalnego do urzędu skarbowego.

PODGLĄD DOKUMENTU

# To jest wersja podglądowa dokumentu

Pełna wersja tego wzoru jest dostępna bezpłatnie na:

<https://simpl.rent/wzory-umow-najmu/>

Na stronie znajdziesz:

- Wszystkie dokumenty w jednym miejscu – umowy, protokoły, zgody, pełnomocnictwa.
- Kompletne i gotowe do wypełnienia wzory.
- Dokumenty zawsze aktualne, weryfikowane przez prawników.
- Łatwe do personalizacji – wystarczy uzupełnić swoje dane.

Masz pytania? Napisz do nas: [info@simpl.rent](mailto:info@simpl.rent)