UMOWA NAJMU OKAZJONALNEGO LOKALU MIESZKALNEGO

zawarta w dniu [……] w [……] na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 725 z późn. zm.), zwanej dalej „Ustawą", oraz przepisów Kodeksu cywilnego o najmie, pomiędzy:

Panem/Panią [imię i nazwisko], zamieszkałym(-ą) w [miejscowość, kod pocztowy, ulica, numer domu/lokalu], legitymującym(-ą) się dowodem osobistym seria i numer [……], PESEL [……], NIP [……] (o ile posiada), zwanym(-ą) dalej „Wynajmującym",

a

Panem/Panią [imię i nazwisko], zamieszkałym(-ą) w [miejscowość, kod pocztowy, ulica, numer domu/lokalu], legitymującym(-ą) się dowodem osobistym seria i numer [……], PESEL [……], zwanym(-ą) dalej „Najemcą",

łącznie zwanymi dalej „Stronami", a każde z osobna „Stroną", o następującej treści:

§ 1. Oświadczenia Stron

1. Wynajmujący oświadcza, że przysługuje mu tytuł prawny (własność / spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu / inny – właściwe wskazać: [……]) do lokalu mieszkalnego opisanego w § 2 Umowy, co potwierdza [odpis z księgi wieczystej nr KW [……] / akt notarialny z dnia [……] Rep. A nr [……] / inny dokument: [……]], którego kopia stanowi Załącznik nr 5 do niniejszej Umowy.

2. Wynajmujący oświadcza, że jest osobą fizyczną nieprowadzącą działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali, w związku z czym Strony zawierają niniejszą umowę jako umowę najmu okazjonalnego lokalu w rozumieniu art. 19a Ustawy.

3. Najemca oświadcza, że stan techniczny i wyposażenie Lokalu są mu znane i nie wnosi do nich zastrzeżeń, co potwierdza podpisany przez Strony protokół zdawczo-odbiorczy stanowiący Załącznik nr 4 do Umowy.

4. Wynajmujący zgłosi zawarcie Umowy naczelnikowi urzędu skarbowego właściwemu dla swojego miejsca zamieszkania w terminie 14 dni od dnia rozpoczęcia najmu (art. 19b ust. 1 Ustawy) i na żądanie Najemcy przedstawi potwierdzenie zgłoszenia (art. 19b ust. 2 Ustawy).

5. Wynajmujący oświadcza, że przy zawarciu Umowy przekazał Najemcy kopię świadectwa charakterystyki energetycznej Lokalu sporządzonego w dniu [……] (art. 11 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków) / że Lokal nie podlega obowiązkowi sporządzenia takiego świadectwa na podstawie art. 3 ust. 4 tej ustawy (niepotrzebne skreślić). Najemca potwierdza otrzymanie kopii świadectwa podpisem niniejszej Umowy.

6. [Jeżeli Lokal stanowi współwłasność albo wchodzi w skład majątku wspólnego małżonków: Wynajmujący oświadcza, że pozostali współwłaściciele / jego małżonek wyrazili zgodę na zawarcie Umowy, a zgoda stanowi część Załącznika nr 5. / Nie dotyczy – Lokal stanowi wyłączną własność Wynajmującego.] (niepotrzebne skreślić)

§ 2. Przedmiot najmu

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem, a Najemca bierze w najem lokal mieszkalny położony w [miejscowość], przy ul. [……], nr [……] / lokal nr [……], kod pocztowy [……], o powierzchni użytkowej [……] m², składający się z [……] pokoi, kuchni, łazienki [oraz: przedpokoju, balkonu, itp.] (dalej:

„Lokal”), dla którego [Sąd Rejonowy w [……], [……] Wydział Ksiąg Wieczystych] prowadzi księgę wieczystą o numerze [……].

2. Wraz z Lokalem Wynajmujący udostępnia Najemcy wyposażenie oraz pomieszczenia przynależne wskazane szczegółowo w protokole zdawczo-odbiorczym stanowiącym Załącznik nr 4 do Umowy, wraz z załączonym do niego wykazem wyposażenia (w tym m.in.: [meble, sprzęt AGD/RTV, miejsce postojowe nr [……], komórka lokatorska/piwnica nr [……]]).

3. Lokal będzie wykorzystywany przez Najemcę wyłącznie w celach mieszkalnych, dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Najemcy [oraz osób wskazanych w ust. 4].

4. Wraz z Najemcą Lokal zamieszkiwać będą: [imiona i nazwiska osób / „nie dotyczy”]. Zmiana kręgu osób zamieszkujących Lokal na okres dłuższy niż [30] dni wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

5. Zabronione jest wykorzystywanie Lokalu do prowadzenia działalności gospodarczej, w tym oddawanie go do korzystania osobom trzecim w ramach najmu krótkoterminowego (m.in. za pośrednictwem serwisów typu Airbnb, Booking.com i podobnych), bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 3. Czas trwania Umowy

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia [……] do dnia [……].

2. Wydanie Lokalu Najemcy nastąpi w dniu [……], na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiącego Załącznik nr 4.

3. Po upływie okresu, o którym mowa w ust. 1, Umowa wygasa bez konieczności składania dodatkowych oświadczeń, chyba że Strony przedłużą jej obowiązywanie na kolejny czas oznaczony w formie pisemnego aneksu pod rygorem nieważności. Wynajmujący nie jest zobowiązany do zawarcia z Najemcą kolejnej umowy najmu ani do przedłużenia niniejszej Umowy na dotychczasowych warunkach. Dalsze korzystanie z Lokalu przez Najemcę po upływie okresu, o którym mowa w ust. 1, nie oznacza zgody Wynajmującego na przedłużenie najmu (art. 674 Kodeksu cywilnego).

§ 4. Czynsz najmu i opłaty eksploatacyjne

1. Strony ustalają miesięczny czynsz najmu w wysokości [……] zł (słownie: [……] złotych), płatny z góry, w terminie do [……] dnia każdego miesiąca kalendarzowego, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego o numerze [……] / do rąk własnych Wynajmującego za pisemnym pokwitowaniem.

2. Opłaty związane z korzystaniem z Lokalu ponosi ta ze Stron, którą w poniższym wykazie oznaczono literą „X” (art. 19c ust. 1 Ustawy: właściciel pobiera, oprócz czynszu, jedynie opłaty niezależne od właściciela, chyba że umowa stanowi inaczej). Opłaty, których nie oznaczono jako płatnych przez Najemcę, nie obciążają Najemcy. Czynsz, o którym mowa w ust. 1, nie obejmuje opłat z wykazu.

Lp.	Pozycja	Ponosi Wynajmujący	Ponosi Najemca przez Wynajmującego (zaliczka, rozliczenie)	Ponosi Najemca bezpośrednio dostawcy	Uwagi (np. kwota zaliczki)
1	Opłata administracyjna / zaliczka na koszty zarządu nieruchomością wspólną	[ ]	[ ]	[ ]	
2	Zarządzanie nieruchomością (wynagrodzenie zarządcy)	[ ]	[ ]	[ ]	

Lp.	Pozycja	Ponosi Wynajmujący	Ponosi Najemca przez Wynajmującego (zaliczka, rozliczenie)	Ponosi Najemca bezpośrednio dostawcy	Uwagi (np. kwota zaliczki)
3	Utrzymanie części wspólnych (sprzątanie, winda, oświetlenie, domofon, zieleń)	[ ]	[ ]	[ ]	
4	Fundusz remontowy	[ ]	[ ]	[ ]	
5	Podatek od nieruchomości	[ ]	[ ]	[ ]	
6	Opłata za użytkowanie wieczyste gruntu	[ ]	[ ]	[ ]	
7	Ubezpieczenie Lokalu (budynek, instalacje, stałe elementy)	[ ]	[ ]	[ ]	
8	Wywóz odpadów	[ ]	[ ]	[ ]	
9	Woda zimna i ciepła oraz odprowadzanie ścieków	[ ]	[ ]	[ ]	
10	Ogrzewanie (centralne ogrzewanie / ciepło)	[ ]	[ ]	[ ]	
11	Energia elektryczna	[ ]	[ ]	[ ]	
12	Gaz	[ ]	[ ]	[ ]	
13	Internet, telewizja, telefon	[ ]	[ ]	[ ]	
14	Inne: [……]	[ ]	[ ]	[ ]	

3. Opłaty oznaczone jako płatne przez Najemcę za pośrednictwem Wynajmującego Najemca wnosi [w formie miesięcznych zaliczek w wysokości [……] zł, płatnych wraz z czynszem / w wysokości wynikającej z rozliczeń zarządcy, wspólnoty, spółdzielni lub dostawców, w terminie [……] dni od ich przekazania przez Wynajmującego] (niepotrzebne skreślić). Wynajmujący przekazuje Najemcy kopie rozliczeń, a różnicę między zaliczkami a kosztami rzeczywistymi Strony rozliczają w terminie [30] dni od otrzymania rozliczenia, także po zakończeniu najmu. Opłaty oznaczone jako płatne przez Najemcę bezpośrednio dostawcy Najemca wnosi na podstawie własnej umowy z dostawcą i na żądanie okazuje dowody wpłat; Wynajmujący umożliwia zawarcie takiej umowy i przepisanie liczników.

4. Czynsz może zostać podwyższony wyłącznie w sposób określony w niniejszej Umowie (art. 19c ust. 2 Ustawy). Strony postanawiają, że: [czynsz nie podlega podwyższeniu w okresie trwania Umowy / Wynajmujący może podwyższyć czynsz za pisemnym wypowiedzeniem jego dotychczasowej wysokości, z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, nie częściej niż co 6 miesięcy, licząc od dnia, w którym poprzednia podwyżka zaczęła obowiązywać, a w przypadku pierwszej podwyżki – od dnia rozpoczęcia najmu / czynsz podlega corocznej waloryzacji o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za poprzedni rok kalendarzowy, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim, począwszy od [……], po pisemnym zawiadomieniu Najemcy z wyprzedzeniem co najmniej [30] dni] (niepotrzebne skreślić).

5. Za dzień zapłaty uznaje się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego kwotą należną albo dzień pokwitowania odbioru gotówki.

6. W razie opóźnienia w zapłacie czynszu lub opłat eksploatacyjnych Wynajmującemu przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie (art. 481 Kodeksu cywilnego).

7. Wynajmujący może uzależnić wydanie Lokalu od uprzedniej zapłaty przez Najemcę czynszu za pierwszy miesiąc najmu oraz kaucji, o której mowa w § 5.

§ 5. Kaucja zabezpieczająca

1. Najemca wpłaca Wynajmującemu [przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego / gotówką za pisemnym pokwitowaniem] (niepotrzebne skreślić), najpóźniej w dniu wydania Lokalu, kaucję zabezpieczającą pokrycie należności z tytułu najmu przysługujących Wynajmującemu w dniu opróżnienia Lokalu oraz ewentualnych szkód w Lokalu i kosztów egzekucji obowiązku opróżnienia Lokalu, w wysokości [……] zł (słownie: [……] złotych), co nie przekracza sześciokrotności miesięcznego czynszu określonego w § 4 ust. 1 (art. 19a ust. 4 Ustawy).

2. Kaucja podlega zwrotowi w terminie jednego miesiąca od dnia opróżnienia Lokalu przez Najemcę, po potrąceniu należności Wynajmującego, o których mowa w ust. 1.

3. Kaucja nie jest oprocentowana. [Kaucja podlega zwrotowi w kwocie, w jakiej została wpłacona / Kaucja podlega waloryzacji: zwrot następuje w kwocie równej iloczynowi miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana] (niepotrzebne skreślić).

§ 6. Prawa i obowiązki Najemcy oraz Wynajmującego

1. Najemca zobowiązuje się do:

a) używania Lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz zasadami prawidłowej gospodarki;

b) utrzymywania Lokalu i znajdującego się w nim wyposażenia w należytym stanie technicznym i sanitarnym;

c) ponoszenia drobnych nakładów, o których mowa w art. 662 § 2 i art. 681 Kodeksu cywilnego, w tym drobnych napraw podłóg, drzwi i okien, malowania ścian oraz drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych;

d) niezwłocznego informowania Wynajmującego o awariach, usterkach i zdarzeniach zagrażających substancji Lokalu;

e) nieprzeprowadzania remontów, przeróbek ani trwałych zmian w Lokalu bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego;

f) nieoddawania Lokalu lub jego części w podnajem ani do bezpłatnego używania osobom trzecim bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego;

g) przestrzegania regulaminu porządku domowego obowiązującego w budynku oraz przepisów przeciwpożarowych;

h) [nieutrzymywania w Lokalu zwierząt bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego / utrzymywania w Lokalu wyłącznie następujących zwierząt: [……]] oraz [niepalenia tytoniu i wyrobów tytoniowych w Lokalu / palenia wyłącznie na balkonie lub tarasie] (niepotrzebne skreślić);

i) [zawarcia i utrzymywania przez cały okres najmu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w życiu prywatnym (OC najemcy), obejmującego szkody wyrządzone w Lokalu oraz osobom trzecim, i okazania Wynajmującemu polisy na jego żądanie] (podpunkt można skreślić, jeżeli Strony rezygnują z tego obowiązku);

j) ponoszenia pełnej odpowiedzialności za działania i zaniechania osób, którym umożliwił dostęp do Lokalu (domownicy, goście, osoby trzecie), w tym za wyrządzone przez nie szkody, tak jak za działania własne;

k) przywrócenia Lokalu, najpóźniej w dniu jego zwrotu, do stanu sprzed dokonania jakichkolwiek zmian wprowadzonych za zgodą Wynajmującego, chyba że Strony pisemnie postanowią inaczej;

l) nierejestrowania pod adresem Lokalu działalności gospodarczej, siedziby firmy ani adresu do doręczeń bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego;

m) wymeldowania się z Lokalu najpóźniej w dniu jego zwrotu Wynajmującemu, o którym mowa w § 9 ust. 1.

2. Wynajmujący zobowiązuje się do:

a) wydania Najemcy Lokalu w stanie przydatnym do umówionego użytku, wraz z wyposażeniem sprawnym technicznie w dniu wydania, zgodnie z protokołem zdawczo-odbiorczym stanowiącym Załącznik nr 4;

b) dokonywania na własny koszt napraw Lokalu wykraczających poza zakres drobnych napraw obciążających Najemcę na podstawie ust. 1 lit. c), o ile konieczność naprawy nie wynika z niewłaściwego używania Lokalu przez Najemcę, i pod warunkiem otrzymania od Najemcy niezwłocznego zgłoszenia zgodnie z ust. 1 lit. d);

c) zwrotu Najemcy kaucji na zasadach i w terminie określonych w § 5;

d) [zawarcia i utrzymywania ubezpieczenia Lokalu (ścian, instalacji i stałych elementów) od ognia i zdarzeń losowych / niezawierania takiego ubezpieczenia] (niepotrzebne skreślić).

Wynajmujący nie odpowiada za przerwy w dostawie mediów (energii, wody, gazu, internetu) wynikające z przyczyn leżących po stronie ich dostawców, wspólnoty mieszkaniowej lub spółdzielni, ani za szkody powstałe z winy Najemcy lub osób, za które Najemca odpowiada. Wynajmujący nie odpowiada także za rzeczy Najemcy znajdujące się w Lokalu (np. na skutek kradzieży, pożaru lub zalania), chyba że szkoda powstała z jego winy; Najemca może ubezpieczyć te rzeczy we własnym zakresie.

3. Najemca udostępni Wynajmującemu Lokal w celu przeglądu jego stanu, odczytu liczników lub – w ostatnich 60 dniach obowiązywania Umowy – zaprezentowania Lokalu potencjalnym najemcom lub nabywcom, w terminie uzgodnionym z Wynajmującym, z co najmniej 24-godzinnym wyprzedzeniem. W razie awarii, która wywołuje szkodę lub bezpośrednio jej zagraża, Najemca niezwłocznie udostępni Lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli Najemca jest nieobecny lub odmawia udostępnienia Lokalu, Wynajmujący może wejść do Lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub straży gminnej (miejskiej), a gdy wymaga tego pomoc straży pożarnej – także przy jej udziale; po otwarciu Lokalu pod nieobecność Najemcy Wynajmujący zabezpiecza Lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia Najemcy i sporządza z tych czynności protokół (art. 10 ust. 1 i 2 Ustawy).

4. [Strony postanawiają, że podział napraw i konserwacji Lokalu oraz jego wyposażenia określają art. 6a ust. 3 i art. 6b ust. 2 Ustawy, które w tym zakresie stosuje się jako postanowienia Umowy (do najmu okazjonalnego przepisy te nie stosują się wprost – art. 19e Ustawy) / Podział napraw i konserwacji określają wyłącznie ust. 1 lit. c), ust. 2 lit. b) oraz art. 662 i art. 681 Kodeksu cywilnego] (niepotrzebne skreślić).

§ 7. Załączniki do umowy najmu okazjonalnego

1. Integralną część niniejszej Umowy stanowią następujące załączniki. Załączniki wskazane w pkt 1–3 wymienia art. 19a ust. 2 Ustawy; bez Załącznika nr 1 Wynajmujący nie złoży wniosku o nadanie klauzuli wykonalności, o którym mowa w art. 19d ust. 4 Ustawy:

1) Załącznik nr 1 – oświadczenie Najemcy sporządzone w formie aktu notarialnego, w którym Najemca poddał się egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia i wydania Lokalu używanego na podstawie niniejszej Umowy w terminie wskazanym w żądaniu Wynajmującego, o którym mowa w art. 19d ust. 2 Ustawy;
2) Załącznik nr 2 – wskazanie przez Najemcę innego lokalu, w którym będzie mógł zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia Lokalu;
3) Załącznik nr 3 – oświadczenie właściciela lokalu wskazanego w Załączniku nr 2 (lub osoby posiadającej tytuł prawny do tego lokalu) o wyrażeniu zgody na zamieszkanie w nim Najemcy i osób z nim zamieszkujących; na żądanie Wynajmującego oświadczenie to powinno zawierać podpis notarialnie poświadczony; jeżeli lokal wskazany w Załączniku nr 2 stanowi współwłasność, oświadczenie składa każdy ze współwłaścicieli;
4) Załącznik nr 4 – protokół zdawczo-odbiorczy Lokalu;
5) Załącznik nr 5 – kopia dokumentu potwierdzającego tytuł prawny Wynajmującego do Lokalu.

2. Najemca zobowiązany jest dostarczyć Wynajmującemu załączniki, o których mowa w ust. 1 pkt 1–3, w terminie [……] dni od dnia zawarcia Umowy. Niedostarczenie ich w tym terminie uprawnia Wynajmującego do odstąpienia od Umowy w terminie 14 dni od dnia bezskutecznego upływu terminu wyznaczonego Najemcy na dostarczenie tych dokumentów.

3. Do czasu dostarczenia Wynajmującemu kompletu załączników, o których mowa w ust. 1 pkt 1–3, Wynajmujący nie jest zobowiązany do wydania Najemcy Lokalu ani kluczy, a termin wydania Lokalu określony w § 3 ust. 2 ulega odpowiedniemu przesunięciu do dnia dostarczenia tych dokumentów.

4. Jeżeli Najemca utraci możliwość zamieszkania w lokalu wskazanym w Załączniku nr 2, w terminie 21 dni od dnia, w którym się o tym dowiedział, wskaże Wynajmującemu inny lokal, w którym będzie mógł zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia Lokalu, i przedstawi oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 (art. 19a ust. 3 Ustawy). Niedopełnienie tego obowiązku uprawnia Wynajmującego do wypowiedzenia Umowy zgodnie z § 8 ust. 2a.

5. Koszty notarialne związane z Załącznikami nr 1 i 3 (w szczególności wynagrodzenie notariusza za sporządzenie aktu notarialnego, poświadczenie podpisu oraz wypisy aktu) ponosi [Najemca / Wynajmujący / Strony po połowie] (niepotrzebne skreślić). Wynagrodzenie notariusza za sporządzenie oświadczenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, nie może przekraczać kwoty określonej w art. 19a ust. 7 Ustawy.

§ 8. Wypowiedzenie Umowy

1. Z zastrzeżeniem ust. 2, 2a, 2b i 4, Umowa zawarta na czas oznaczony może zostać wypowiedziana przez Strony wyłącznie w przypadkach w niej przewidzianych.

2. Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, wyłącznie z następujących przyczyn (pkt 1–3 odpowiadają art. 11 ust. 2 pkt 1–3 Ustawy), jeżeli Najemca:

1) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa Lokalu w sposób sprzeczny z Umową lub jego przeznaczeniem, zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali;
2) jest w zwłoce z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie Lokalu lub opłat niezależnych od Wynajmującego, pobieranych przez Wynajmującego tylko wtedy, gdy Najemca nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług, za co najmniej trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia Umowy i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności;
3) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania Lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody Wynajmującego;
4) używa Lokalu wymagającego opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku.

2a. Wynajmujący może ponadto wypowiedzieć Umowę na piśmie z zachowaniem co najmniej siedmiodniowego okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca nie dopełni obowiązku, o którym mowa w § 7 ust. 4 (art. 19d ust. 5 Ustawy).

2b. [Najemca może wypowiedzieć Umowę z zachowaniem [1 / 2 / 3]-miesięcznego terminu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego (art. 673 § 3 Kodeksu cywilnego) / Najemca nie może wypowiedzieć Umowy poza przypadkami, o których mowa w ust. 4] (niepotrzebne skreślić).

3. Wypowiedzenie Umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności i powinno wskazywać przyczynę wypowiedzenia.

4. Niezależnie od powyższego, każda ze Stron może wypowiedzieć Umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadkach przewidzianych w Kodeksie cywilnym (w szczególności art. 664 § 2, art. 682 i art. 685 Kodeksu cywilnego).

5. Strony informują się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu do korespondencji. Korespondencję związaną z Umową, w tym wypowiedzenie i żądanie opróżnienia Lokalu, o którym mowa w art. 19d ust. 2 Ustawy, Wynajmujący wysyła na adres Lokalu albo na ostatni adres do korespondencji wskazany przez Najemcę. Przesyłkę poleconą awizowaną i niepodjętą w terminie albo odmówioną do odbioru uznaje się za doręczoną z upływem terminu awizowania.

6. Dane kontaktowe Stron: Wynajmujący – telefon [……], e-mail [……]; Najemca – telefon [……], e-mail [……]. Zawiadomienia dotyczące bieżącego korzystania z Lokalu (awarie, terminy wizyt, odczyty liczników, rozliczenia opłat) mogą być przekazywane e-mailem lub wiadomością tekstową. Wypowiedzenie, żądanie opróżnienia Lokalu i inne oświadczenia, dla których Umowa lub przepisy wymagają formy pisemnej, wymagają podpisu własnoręcznego na piśmie.

§ 9. Zakończenie najmu i zwrot Lokalu

1. Po zakończeniu Umowy, niezależnie od przyczyny jej ustania, Najemca zobowiązany jest wydać Lokal Wynajmującemu w stanie niepogorszonym ponad następstwa prawidłowego używania, niezwłocznie, nie później niż w terminie [……] dni, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

2. W razie niewydania Lokalu w powyższym terminie, Wynajmujący uprawniony jest do podjęcia czynności przewidzianych w art. 19d Ustawy, w tym do doręczenia Najemcy żądania opróżnienia Lokalu i wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu, o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt 1. Do wniosku Wynajmujący dołącza dokumenty wskazane w art. 19d ust. 4 Ustawy: żądanie opróżnienia Lokalu wraz z dowodem jego doręczenia albo wysłania przesyłką poleconą, dokument potwierdzający jego tytuł prawny do Lokalu oraz potwierdzenie zgłoszenia, o którym mowa w art. 19b ust. 1 Ustawy.

3. [Za każdy dzień opóźnienia w wydaniu Lokalu ponad termin określony w ust. 1 Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 1/15 miesięcznego czynszu określonego w § 4 ust. 1 (dwukrotność dziennej stawki czynszu), niezależnie od opłat eksploatacyjnych za ten okres. Wynajmujący może dochodzić odszkodowania przenoszącego wysokość kary umownej na zasadach ogólnych (art. 484 § 1 zdanie drugie Kodeksu cywilnego).] (niepotrzebne skreślić – bez tego ustępu Wynajmujący może dochodzić odszkodowania na zasadach ogólnych).

4. Jeżeli Najemca dokonał w Lokalu ulepszeń lub zmian bez pisemnej zgody Wynajmującego, Wynajmujący może, według własnego wyboru, żądać przywrócenia stanu poprzedniego na koszt Najemcy albo zatrzymać ulepszenia bez obowiązku zwrotu ich wartości; Strony uzgadniają w tym zakresie zasady odmienne od art. 676 Kodeksu cywilnego.

5. Rzeczy pozostawione przez Najemcę w Lokalu po jego opróżnieniu i wydaniu, o którym mowa w ust. 1, Wynajmujący może usunąć z Lokalu i przechowywać na koszt i ryzyko Najemcy, a po bezskutecznym upływie 30 dni od dnia wezwania Najemcy do ich odbioru – zutylizować.

6. Rozliczenie kaucji nastąpi na zasadach i w terminie określonych w § 5 ust. 2.

7. Najemca zwraca Lokal posprzątany i opróżniony z rzeczy własnych, wraz z kompletem kluczy i pilotów, a przy zwrocie Strony sporządzają protokół zdawczo-odbiorczy (Załącznik nr 4). [Przed zwrotem Najemca odmaluje ściany Lokalu / Niezależnie od § 6 ust. 1 lit. c) Najemca nie jest zobowiązany do odmalowania ścian przy zwrocie, o ile ich stan odpowiada normalnemu zużyciu] (niepotrzebne skreślić).

§ 10. Postanowienia końcowe

1. Zbycie Lokalu przez Wynajmującego w trakcie trwania Umowy nie wymaga zgody Najemcy. Skutki zbycia dla najmu określa art. 678 Kodeksu cywilnego.

2. Jeżeli którekolwiek postanowienie Umowy okaże się nieważne lub bezskuteczne, pozostałe postanowienia zachowują moc, a Strony zobowiązują się zastąpić postanowienie nieważne postanowieniem możliwie najbliższym jego celowi gospodarczemu i intencji Stron.

3. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem trybu zmiany wysokości czynszu określonego w § 4 ust. 4.

4. W sprawach nieuregulowanych Umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

5. Spory wynikłe z Umowy rozstrzyga sąd powszechny właściwy według przepisów Kodeksu postępowania cywilnego.

6. Umowę sporządzono w [……] jednobrzmiących egzemplarzach, po [……] dla każdej ze Stron.

7. Integralną część Umowy stanowią załączniki wymienione w § 7 ust. 1 niniejszej Umowy.

8. Administratorem danych osobowych Najemcy jest Wynajmujący. Dane osobowe przetwarzane są wyłącznie w celu zawarcia i wykonania niniejszej Umowy oraz dochodzenia ewentualnych roszczeń z niej wynikających, przez okres jej obowiązywania i okres przedawnienia roszczeń. Najemcy przysługuje prawo dostępu do swoich danych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, na zasadach określonych w rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 (RODO).

Podpisy Stron:

…… ……

Wynajmujący *Najemca*

ZAŁĄCZNIK NR 1

Oświadczenie Najemcy o poddaniu się egzekucji

Do Umowy dołącza się oryginał lub odpis aktu notarialnego z oświadczeniem Najemcy o poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku opróżnienia i wydania Lokalu (art. 19a ust. 2 pkt 1 Ustawy).

ZAŁĄCZNIK NR 2

Wskazanie przez Najemcę lokalu, w którym będzie mógł zamieszkać

w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia Lokalu

(art. 19a ust. 2 pkt 2 Ustawy)

[miejscowość], dnia [……]

Ja, niżej podpisany(-a) [imię i nazwisko Najemcy], PESEL [……], legitymujący(-a) się dowodem osobistym seria i numer [……], działając jako Najemca na podstawie umowy najmu okazjonalnego lokalu mieszkalnego położonego w [……] przy ul. [……], zawartej w dniu [……] z [imię i nazwisko Wynajmującego], niniejszym, zgodnie z art. 19a ust. 2 pkt 2 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wskazuję lokal, w którym będę mógł/mogła zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia wynajmowanego Lokalu:

> Lokal położony w [miejscowość], kod pocztowy [……], przy ul. [……], nr [……] / lokal nr [……], stanowiący własność / pozostający w dyspozycji [imię i nazwisko / nazwa właściciela wskazanego lokalu], z którym(-ą) łączy mnie [np. więź rodzinna, umowa użyczenia, inny tytuł: [……]].

Do niniejszego wskazania załączam oświadczenie właściciela (osoby posiadającej tytuł prawny do) wskazanego lokalu o wyrażeniu zgody na zamieszkanie w nim mojej osoby oraz osób ze mną zamieszkujących, stanowiące Załącznik nr 3 do Umowy najmu.

…… ……

Najemca

ZAŁĄCZNIK NR 3

Oświadczenie o wyrażeniu zgody na zamieszkanie Najemcy

w lokalu wskazanym jako lokal zastępczy

(art. 19a ust. 2 pkt 3 Ustawy)

[miejscowość], dnia [……]

Ja, niżej podpisany(-a) [imię i nazwisko], PESEL [……], legitymujący(-a) się dowodem osobistym seria i numer [……], będąc właścicielem / osobą posiadającą tytuł prawny (właściwe wskazać: [……]) do lokalu położonego w [miejscowość], kod pocztowy [……], przy ul. [……], nr [……] / lokal nr [……], niniejszym oświadczam, że wyrażam zgodę na zamieszkanie w tym lokalu Pana/Pani [imię i nazwisko Najemcy], PESEL [……], oraz osób z nim/nią zamieszkujących, w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu wynajmowanego przez ww. osobę na podstawie umowy najmu okazjonalnego zawartej w dniu [……].

Oświadczenie niniejsze składam dla celów określonych w art. 19a ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Jeżeli lokal stanowi współwłasność, oświadczenie składa i podpisuje każdy ze współwłaścicieli (dopisać dalsze osoby).

…… ……

Właściciel lokalu wskazanego jako zastępczy

ZAŁĄCZNIK NR 4

Protokół zdawczo-odbiorczy lokalu mieszkalnego

sporządzony w dniu [……] w [……] pomiędzy:

Wynajmującym: [imię i nazwisko]

a Najemcą: [imię i nazwisko]

w związku z [wydaniem / zwrotem] (właściwe zaznaczyć) lokalu mieszkalnego położonego w [miejscowość], przy ul. [……], nr [……] / lokal nr [……], będącego przedmiotem umowy najmu okazjonalnego z dnia [……].

1. Stan liczników w dniu sporządzenia protokołu

Licznik	Numer licznika	Stan
Energia elektryczna	[……]	[……]
Gaz	[……]	[……]
Woda zimna	[……]	[……]
Woda ciepła	[……]	[……]

2. Wyposażenie lokalu i jego stan techniczny

Wyposażenie Lokalu i jego stan techniczny opisuje wykaz stanowiący załącznik do niniejszego protokołu, uzupełniony i podpisany przez Strony w dniu jego sporządzenia. Uwagi i odstępstwa od wykazu:

……

……

3. Wydane klucze i piloty

Liczba kompletów kluczy do drzwi wejściowych: [……]; do skrzynki pocztowej: [……]; piloty do bramy/garażu: [……]; inne: [……].

4. Świadectwo charakterystyki energetycznej

Najemca potwierdza otrzymanie kopii świadectwa charakterystyki energetycznej Lokalu: tak / nie dotyczy (niepotrzebne skreślić).

5. Uwagi Stron

……

Protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

…… ……

Wynajmujący *Najemca*

ZAŁĄCZNIK DO PROTOKOŁU ZDAWCZO-ODBIORCZEGO

Wykaz wyposażenia lokalu mieszkalnego (załącznik do Załącznika nr 4)

sporządzony w dniu [……] jako załącznik do protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu położonego w [miejscowość], przy ul. [……], nr [……] / lokal nr [……], wynajmowanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego z dnia [……] pomiędzy [imię i nazwisko Wynajmującego] a [imię i nazwisko Najemcy].

Stan oznaczają skróty: BDB – bardzo dobry, DB – dobry, DST – dostateczny, USZ – uszkodzony lub niesprawny (opis uszkodzenia wpisuje się w ostatniej kolumnie). Stan przy wydaniu wpisuje się w dniu wydania Lokalu, a stan przy zwrocie – w dniu jego zwrotu. Stany liczników i liczbę kluczy opisuje protokół.

Lp.	Pomieszczenie	Przedmiot wyposażenia (nazwa, marka, model)	Ilość	Stan przy wydaniu	Stan przy zwrocie / uwagi
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					

Jeżeli wykaz nie wystarcza, dalsze pozycje dopisuje się na dodatkowej stronie, którą Strony parafują i dołączają do niniejszego załącznika.

…… ……

Wynajmujący *Najemca*