

## UMOWA NAJMU OKAZJONALNEGO LOKALU MIESZKALNEGO

zawarta w dniu \_\_\_\_\_ 2022 roku w Warszawie pomiędzy:

\_\_\_\_\_, synem \_\_\_\_\_ i \_\_\_\_\_, PESEL \_\_\_\_\_, zamieszkałym według oświadczenia w \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), ulica \_\_\_\_\_ m. \_\_\_\_\_, legitymującym się dowodem osobistym \_\_\_\_\_ z terminem ważności do dnia \_\_\_\_\_ roku, zwanym dalej „**Wynajmującym**”

a

\_\_\_\_\_, synem \_\_\_\_\_ i \_\_\_\_\_, PESEL \_\_\_\_\_, zamieszkałym według oświadczenia w \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), ulica \_\_\_\_\_ m. \_\_\_\_\_, legitymującym się dowodem osobistym \_\_\_\_\_ z terminem ważności do dnia \_\_\_\_\_ roku, zwanym dalej „**Najemcą**”.

Wynajmujący i Najemca są dalej zwani łącznie „**Stronami**”; została zawarta umowa, zwana dalej „**Umową**”, o treści następującej:

### § 1

#### Oświadczenia Stron

1. Wynajmujący oświadcza, że:

- 1) jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr \_\_\_\_ położonego w **Warszawie** dzielnicy \_\_\_\_\_ przy ulicy \_\_\_\_\_, dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie \_\_\_\_\_ Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw Nr \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_.
- 2) lokal, o którym mowa w ust. 1 posiada wykaz elementów wyposażenia Lokalu mieszkalnego (zwanym dalej „**Wyposażeniem**”) stanowi załącznik nr 1 do Umowy.
- 3) nie prowadzi działalności gospodarczej związanej z wynajmowaniem lokali.

2. Najemca oświadcza, że Lokal mieszkalny obejrzał oraz nie wnosi zastrzeżeń co do stanu technicznego Lokalu mieszkalnego ani Wyposażenia.

### § 2

#### Przedmiot umowy

Wynajmujący oddaje Najemcy Lokal mieszkalny wraz z Wyposażeniem oraz miejsce postojowe do używania w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych Najemcy, zaś Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu umówiony czynsz.

### § 3

#### Przekazanie Lokalu mieszkalnego

1. Przekazanie Lokalu mieszkalnego Najemcy nastąpi w dniu \_\_\_\_\_ roku.
2. Tego dnia Wynajmujący przekaze Najemcy klucze w liczbie \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) komplety do lokalu.

### § 4

#### Sposób korzystania z Lokalu mieszkalnego i Wyposażenia

1. Najemca uprawniony jest do używania Lokalu mieszkalnego i Wyposażenia wyłącznie w celu określonym w § 2 Umowy, w szczególności w Lokalu mieszkalnym nie może prowadzić działalności gospodarczej.

2. Najemcy zabrania się:
  - 1) palenia oraz umożliwiania innym osobom palenia wyrobów tytoniowych (w tym e-papierosów) w Lokalu mieszkalnym;
  - 2) utrzymywania w Lokalu mieszkalnym zwierząt, za wyjątkiem psów;
  - 3) używania Lokalu mieszkalnego w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego, dobrymi obyczajami lub potrzebami sąsiadów i innych mieszkańców budynku, czyniąc korzystanie z innych lokali uciążliwym;
  - 4) używania elementów Wyposażenia w sposób sprzeczny z ich przeznaczeniem.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy Najemcy wniesione do Lokalu mieszkalnego.

## **§ 5**

### **Obowiązki i uprawnienia Wynajmującego**

1. Wynajmujący jest zobowiązany do wykonywania obowiązków, o których mowa w art. 6a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (zwanej dalej „Ustawą o ochronie praw lokatorów”).
2. Wynajmujący jest uprawniony do dokonywania w obecności Najemcy kontroli stanu Lokalu mieszkalnego na potrzeby sprawdzenia czy Najemca używa Lokal mieszkalny w celu, o którym mowa w § 2 Umowy oraz czy wywiązuje się z Umowy w sposób należyty i prawidłowy.
3. Wynajmujący jest zobowiązany zgłosić zawarcie Umowy naczelnikowi urzędu skarbowego właściwemu ze względu na miejsce zamieszkania Wynajmującego, w terminie 14 dni od dnia rozpoczęcia najmu.

## **§ 6**

### **Obowiązki i uprawnienia Najemcy**

1. Najemca jest obowiązany do:
  - 1) wykonywania obowiązków, o których mowa w art. 6b Ustawy o ochronie praw lokatorów;
  - 2) niezwłocznego zgłaszania Wynajmującemu uszkodzenia i awarii Lokalu mieszkalnego lub Wyposażenia.
2. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym, higienicznym i sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku.
3. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody Najemca jest obowiązany niezwłocznie udostępnić Lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli Najemca jest nieobecny lub odmawia udostępnienia Lokalu, Wynajmujący ma prawo wejść do Lokalu.
4. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zmiany i zniszczenia w lokalu powstałe na skutek naturalnego zużycia.
5. Najemca zobowiązuje się do przeprowadzenia bieżących konserwacji i remontów oraz napraw wszelkich szkód powstałych z jego winy lub zaniedbania na własny koszt.
6. Najemca jest uprawniony do zawarcia we własnym imieniu, umów usług poprawiających komfort życia Najemcy.

## **§ 7**

### **Czynsz najmu oraz opłaty eksploatacyjne**

1. Jako pełny okres płatności przyjmuje się 1 (jeden) miesiąc kalendarzowy.
2. Naliczanie opłat nastąpi z dniem \_\_\_\_\_ roku, przy czym za miesiąc \_\_\_\_\_ roku należny Wynajmującemu czynsz najmu zostanie obliczony proporcjonalnie za okres od dnia obowiązywania umowy najmu do dnia rozpoczęcia nowego okresu rozliczeniowego.
3. Najemca zobowiązuje się do zapłaty Wynajmującemu czynszu najmu w wysokości \_\_\_\_\_ zł (słownie: \_\_\_\_\_ złotych) miesięcznie – opłata podlega opodatkowaniu za najem (8,5%).
4. Czynsz najmu płatny jest z góry do \_\_\_\_ (\_\_\_\_) dnia każdego miesiąca kalendarzowego przelewem na rachunek bankowy prowadzony na rzecz Wynajmującego w Banku \_\_\_\_\_ nr rachunku: \_\_\_\_\_
5. Wynajmujący jest uprawniony do wypowiedzenia wysokości czynszu najmu określonego w ust. 3 powyżej z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca. Każdorazowe wypowiedzenie wysokości czynszu najmu nie może być wyższe niż 150% wysokości czynszu dotychczasowego.
6. Niezależnie od obowiązku zapłaty czynszu najmu, Najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego opłat eksploatacyjnych niezależnych od Wynajmującego związanych z użytkowaniem Lokalu mieszkalnego, w szczególności: zaliczek na pokrycie kosztów zarządu, opłat za dostarczanie wody, opłat za dostarczanie ciepła, opłata za wywóz nieczystości stałych itp. miesięcznie w kwocie każdorazowo wskazanej przez Zarządcę Wspólnoty Mieszkaniowej uwidocznionej w kartotece lokalu dostępnej po zalogowaniu się na stronę internetową <https://e-kartoteka.pl/> – opłata zwolniona z opodatkowania za wynajem. Najemca będzie dokonywał w/w opłaty samodzielnie w terminie z góry do 10 dnia każdego miesiąca kalendarzowego na rachunek bankowy Wspólnoty Mieszkaniowej nr rachunku: \_\_\_\_\_, Tytuł przelewu: \_\_\_\_\_ dedykowany do wpłat dla lokalu mieszanego będącego przedmiotem niniejszej umowy.
7. Niezależnie od obowiązku zapłaty czynszu najmu oraz wskazanych w ust. 6 powyżej opłat eksploatacyjnych, Najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego opłaty z tytułu zużycia energii elektrycznej w przedmiotowym Lokalu mieszkalnym, przy czym opłata ta będzie każdorazowo rozliczana na podstawie wystawionej przez dostawcę energii elektrycznej faktury. Najemca będzie dokonywał w/w opłaty samodzielnie przelewem na rachunek bankowy prowadzony na rzecz dostawcy energii elektrycznej wskazany na fakturze.
8. Najemca przyjmuje do wiadomości, że opłaty eksploatacyjne mają charakter zmienny, ich wysokość uzależniona jest od czynników niezależnych od Wynajmującego, w szczególności takich jak: sezon grzewczy, zużycia wody przez Najemcę.
9. W przypadku gdy opłaty eksploatacyjne ulegną podwyższeniu lub zaistnieje konieczność dokonania stosownego rozliczenia, Najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego kwot wynikających z podwyższenia lub dokonanego rozliczenia.

## **§ 8**

### **Kaucja**

1. Na zabezpieczenie pokrycia należności z tytułu najmu Lokalu mieszkalnego, w tym szkód wyrządzonych w trakcie najmu oraz szkód wyrządzonych przez zwierzęta, ewentualnych kosztów egzekucji obowiązku opróżnienia Lokalu mieszkalnego, Najemca w dniu zawarcia Umowy wpłacił Wynajmującemu przelewem bankowym kaucję w kwocie \_\_\_\_\_ zł (słownie: \_\_\_\_\_) na numer konta \_\_\_\_\_

2. Wynajmujący zobowiązuje niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie miesiąca od dnia opróżnienia Lokalu mieszkalnego przez Najemcę i jego wydania w stanie nie pogorszonym, zwrócić Najemcy kaucję, bez oprocentowania, z zastrzeżeniem prawa potrącenia z kaucji wszelkich należności, o których mowa w § 8 ust. 1 powyżej.

## **§ 9**

### **Prace remontowe, ulepszenia**

1. Wszelkie zmiany w Lokalu mieszkalnym, w szczególności prace remontowe i adaptacyjne, wymagają uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej, zawierającej w szczególności określenie zakresu prac, sposobu ich finansowania oraz warunków usunięcia albo pozostawienia dokonanych zmian po ustaniu najmu.
2. Jeśli Najemca ulepszył Lokal mieszkalny za zgodą Wynajmującego, Wynajmujący może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.
3. Wszelkie nakłady na Lokal mieszkalny poczynione przez Najemcę bez zgody Wynajmującego, przepadają na rzecz Wynajmującego bez wynagrodzenia.

## **§ 10**

### **Oddanie do bezpłatnego używania i podnajem**

1. Najemca nie może oddać Lokalu mieszkalnego lub jego części do bezpłatnego używania ani go podnająć osobie trzeciej bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności umowy.
2. Najemca oświadcza, że w lokalu zamieszkiwać będzie także \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, PESEL \_\_\_\_\_.

## **§ 11**

### **Okres obowiązywania Umowy**

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony, tj. na okres od dnia \_\_\_\_\_ roku do dnia \_\_\_\_\_ roku.
2. Wynajmujący uprawniony jest do wypowiedzenia Umowy z zachowaniem siedmiodniowego okresu wypowiedzenia w przypadku:
  - 1) określonym w art. 19d ust.5 w zw. z art. 19a ust. 3 Ustawy o ochronie praw lokatorów;
  - 2) dwukrotnego nieudostępnienia Wynajmującemu przez Najemcę Lokalu mieszkalnego celem dokonania kontroli, o której mowa w § 5 ust. 2 Umowy.
3. Wynajmujący uprawniony jest do wypowiedzenia Umowy z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca w przypadku:
  - 1) korzystania przez Najemcę z Lokalu mieszkalnego w celu innym niż cel określony w § 2 Umowy;
  - 2) naruszenia przez Najemcę, którekolwiek z zakazów, o których mowa w § 4 ust. 2 Umowy;
  - 3) dokonania przez Najemcę zmian w Lokalu mieszkalnym bez zgody Wynajmującego;
  - 4) oddania przez Najemcę Lokalu mieszkalnego lub jego część do bezpłatnego używania lub podnajęcia go osobie trzeciej bez zgody Wynajmującego;
  - 5) Najemca jest w opóźnieniu z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie Lokalu mieszkalnego co najmniej za jeden pełen okres płatności i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.
4. Najemca uprawniony jest do wypowiedzenia Umowy z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku:

- 1) utraty zatrudnienia przez Najemcę;
  - 2) uzyskania przez Najemcę zatrudnienia w innym mieście.
5. Oświadczenie o wypowiedzeniu Umowy wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

## **§ 12**

### **Zwrot Lokalu mieszkalnego**

1. W terminie 7 dni od dnia ustania najmu, Najemca zobowiązany jest do zwrócenia Wynajmującemu Lokalu mieszkalnego wraz z Wyposażeniem w stanie nie pogorszonym.
2. Zwrot Lokalu mieszkalnego wraz z Wyposażeniem potwierdzony zostanie protokołem zdawczo-odbiorczym sporządzonym przez Strony.
3. Najemca zobowiązany jest do opróżnienia zwracanego Lokalu mieszkalnego ze wszystkich stanowiących jego własność rzeczy. Rzeczy pozostawione przez Najemców po zakończeniu najmu lub w przypadku opuszczenia Lokalu mieszkalnego przed zakończeniem najmu traktuje się jako porzucone w zamiarze wyzbycia się ich własności.

## **§ 13**

### **Egzekucja obowiązku opróżnienia lokalu**

1. Strony oświadczają, iż Najemca (oraz wszystkie osoby mające zamieszkiwać w Lokalu mieszkalnym wraz z Najemcą) złożyły, stosownie do dyspozycji przepisów art. 19a ust. 2 Ustawy o ochronie praw lokatorów:
  - 1) oświadczenie w formie aktu notarialnego, w którym Najemca poddał się egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia i wydania Lokalu mieszkalnego w terminie wskazanym w żądaniu, o którym mowa w art. 19d ust. 2 Ustawy o ochronie praw lokatorów,
  - 2) oświadczenie zawierające wskazanie przez Najemcę innego lokalu, w którym będzie mógł zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia Lokalu mieszkalnego.
  - 3) Oświadczenie w formie aktu notarialnego o dobrowolnym poddaniu się egzekucji i zobowiązaniu do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie niniejszej Umowy w trybie art. 777 §1 pkt 4 k.p.c. zostanie podpisane w ciągu 7 dni od podpisania umowy najmu.
2. Ponadto Strony oświadczają, że Najemca przedłożył Wynajmującemu oświadczenie właściciela lokalu lub osoby posiadające tytuł prawny do lokalu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2) powyżej o wyrażeniu zgody na zamieszkanie Najemcy i osób z nim zamieszkujących w lokalu wskazanym w oświadczeniu z podpisem notarialnie poświadczonym.
3. Oświadczenia określone w ust. 1 i ust. 2 stanowią integralną część niniejszej umowy i zostały do niej dołączone jako załączniki nr 2,3,4.
4. W razie utraty możliwości zamieszkania w lokalu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2) powyżej, Najemca jest obowiązany w terminie 21 dni od dnia powzięcia wiadomości o tym zdarzeniu wskazać inny lokal, w którym mógłby zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu, oraz przedstawić stosowne oświadczenie właściciela tego lokalu, pod rygorem wypowiedzenia Umowy zgodnie § 11 ust. 2 pkt 1) Umowy.

## **§ 14**

### **Komunikacja Stron**

1. W trakcie wykonywania Umowy, Strony mogą komunikować się za pośrednictwem poczty elektronicznej przy użyciu następujących adresów e-mail oraz telefonicznie:

- Wynajmujący: \_\_\_\_\_,  
tel.: + 48 \_\_\_\_\_, e-mail: \_\_\_\_\_
  - Najemca: \_\_\_\_\_,  
tel.: +48 \_\_\_\_\_, e-mail: \_\_\_\_\_
2. Zmiana adresów e-mail określonych w ust. 1 powyżej jest dokonywana poprzez informację skierowaną do drugiej Strony na piśmie i nie wymaga zmiany Umowy.

## **§ 15**

### **Postanowienia końcowe**

1. Wszystkie nagłówki Umowy zostały w niej umieszczone w celu zwiększenia jej przejrzystości i nie mają znaczenia dla interpretacji jej postanowień.
2. Załączniki do Umowy stanowią jej integralną część.
3. Wszelkie zmiany Umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. W sprawach nieuregulowanych zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego oraz Ustawy o ochronie praw lokatorów.
5. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

**WYNAJMUJĄCY:**

**NAJEMCA:**

### **Załączniki do Umowy:**

- 1)** wykaz elementów Wyposażenia Lokalu mieszkalnego;
- 2)** oświadczenie Najemcy w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji;
- 3)** oświadczenie - wskazanie przez Najemcę innego lokalu, w którym będzie mógł zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu;
- 4)** oświadczenie właściciela lokalu lub osoby posiadające tytuł prawny do lokalu o wyrażeniu zgody na zamieszkanie Najemcy w lokalu wskazanym w oświadczeniu;

Załącznik: 1

**Wykaz elementów Wyposażenia Lokalu mieszkalnego:**

Załącznik: 2

Oświadczenie w formie aktu notarialnego o dobrowolnym poddaniu się egzekucji i zobowiązaniu do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie niniejszej Umowy w trybie art. 777 §1 pkt 4 k.p.c.



Załącznik: 3

**OŚWIADCZENIE – WSKAZANIE PRZEZ NAJEMCĘ  
INNEGO LOKALU, W KTÓRYM BĘDZIE MÓGŁ ZAMIESZKAĆ W PRZYPADKU WYKONANIA  
EGZEKUCJI OBOWIĄZKU OPRÓŻNIENIA LOKALU MIESZKALNEGO**

Ja niżej podpisana/y, .....  
zamieszkała/y w .....  
adres: .....  
legitymująca/y się dowodem osobistym wydanym przez ..... nr .....  
....., PESEL: ....., działając na  
podstawie przepisów art. 19a ust. 2 pkt 2) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie  
praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, niniejszym  
oświadczam, że w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu  
mieszkalnego nr ....., znajdującego się w budynku położonym w  
....., przy ul.  
....., dla którego prowadzona jest przez Sąd  
Rejonowy ....., Wydział Ksiąg Wieczystych  
księga wieczysta nr ..... będę mogła/mógł wraz z:  
1) .....(imię i nazwisko), .....(PESEL),  
2) .....(imię i nazwisko), .....(PESEL);  
3) .....(imię i nazwisko), .....(PESEL);  
zamieszkać w lokalu mieszkalnym nr ..... znajdującym się w budynku  
położonym w ....., przy ul.  
....., dla którego  
prowadzona jest przez Sąd Rejonowy .....,  
Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr ....., którego  
właścicielem jest .....,  
na podstawie zgody udzielonej przez właściciela tegoż lokalu.

**NAJEMCA:**

\_\_\_\_\_  
(czytelny podpis)

\_\_\_\_\_  
(data i miejsce podpisania oświadczenia)

Załącznik: 4

**OŚWIADCZENIE WŁAŚCICIELA LOKALU LUB OSOBY POSIADAJĄCEJ TYTUŁ PRAWNY DO  
LOKALU O WYRAŻENIU ZGODY NA ZAMIESZKANIE NAJEMCY I OSÓB Z NIM  
ZAMIESZKUJĄCYCH W LOKALU WSKAZANYM W OŚWIADCZENIU**

Ja niżej podpisany \_\_\_\_\_ zamieszkały: \_\_\_\_\_ pesel: \_\_\_\_\_,  
legitymującą się dowodem osobistym numer \_\_\_\_\_, oświadczam, że:

1. jestem właścicielem lokalu mieszkalnego nr \_\_\_\_\_ znajdującego się w budynku położonym w \_\_\_\_\_, przy ulicy \_\_\_\_\_ dla którego prowadzona jest przez Sąd Rejonowy \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr Kw Nr \_\_\_\_\_;
2. działając na podstawie przepisów art. 19a ust. 2 pkt 3) ustawy z dnia z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wyrażam zgodę na zamieszkanie w lokalu mieszkalnym wskazanym w pkt 1 przez niżej określone osoby:
  - 1) .....(imię i nazwisko), .....(PESEL),
  - 2) .....(imię i nazwisko), .....(PESEL),
  - 3) .....(imię i nazwisko), .....(PESEL),

**Załączniki:**

1. odpis księgi wieczystej/zaświadczenie ze spółdzielni mieszkaniowej.

**WŁAŚCICIEL LOKALU:**

\_\_\_\_\_  
(podpis notarialnie poświadczony)