

# ŚWIADOMY NAJEM OKAZJONALNY

*Bezpieczeństwo Wynajmującego, Komfort i Szacunek dla Najemcy.*

Najem okazjonalny to najskuteczniejsza prawna forma zabezpieczenia interesów właściciela nieruchomości, która przy odpowiednim podejściu – pełnym transparentności i empatii – daje również ogromne poczucie stabilizacji uczciwemu Najemcy. Niniejszy dokument zawiera kompletny, sprawdzony wzór umowy wraz z niezbędnymi załącznikami i autorskimi komentarzami psychologiczno-biznesowymi.

## UMOWA NAJMU OKAZJONALNEGO LOKALU MIESZKALNEGO

Zawarta w Olsztynie, dnia ..... r. pomiędzy:

### Wynajmującym (Właścicielem):

....., zamieszkałym/ą w ....., przy ul.  
....., legitymującym/ą się dowodem osobistym seria i numer ....., PESEL:  
.....

### Najemcą:

....., zamieszkałym/ą w ....., przy ul.  
....., legitymującym/ą się dowodem osobistym seria i numer ....., PESEL:  
.....

**Komentarz psychologiczno-prawny:** Wybór najmu okazjonalnego nie oznacza braku zaufania – to profesjonalny standard rynku, który chroni obie strony przed nieprzewidzianymi sytuacjami losowymi. Wyjaśnienie tego Najemcy na wstępie w duchu partnerstwa redukuje opór przed tą formą umowy.

## § 1. Przedmiot Umowy

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego zlokalizowanego w Olsztynie przy ul. ...., o powierzchni ..... m<sup>2</sup>, składającego się z ..... pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju, dla którego prowadzona jest księga wieczysta o numerze KW .....

2. Wynajmujący oddaje Najemcy wyżej wymieniony lokal do używania na cele mieszkaniowe, a Najemca zobowiązuje się płacić z tego tytułu umówiony czynsz.

## § 2. Okres Obowiązkiwania Umowy

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia ..... r. do dnia ..... r.

### § 3. Opłaty i Czynsz Najmu

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu stały czynsz najmu w kwocie ..... PLN  
(słownie: ..... ) miesięcznie.
2. Czynsz płatny jest z góry do ..... dnia każdego miesiąca przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego:  
.....
3. Oprócz czynszu najmu Najemca zobowiązuje się do pokrywania kosztów eksploatacyjnych (czynsz do spółdzielni/wspólnoty, prąd, gaz, internet) na podstawie rachunków i wskazań liczników.

**Komentarz psychologiczno-prawny:** *Przejrzyste rozdzielenie czynszu dla właściciela od opłat zmiennych (media) zapobiega późniejszym sporom i rozczarowaniom. Najemca dokładnie wie, za co płaci, co wzmacnia poczucie uczciwości transakcji.*

#### § 4. Kaucja Zabezpieczająca

1. Dla zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego z tytułu czynszu najmu oraz ewentualnych szkód, Najemca w dniu podpisania umowy wpłaca kaucję w wysokości ..... PLN.
2. Kaucja jest bezprocentowa i podlega zwrotowi w terminie 30 dni od dnia opróżnienia lokalu i podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, po potrąceniu ewentualnych należności Wynajmującego.

#### § 5. Warunki Specjalne Najmu Okazjonalnego

1. Niniejsza umowa stanowi umowę najmu okazjonalnego w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. Ważność niniejszej umowy uzależniona jest od dostarczenia przez Najemcę w terminie ..... dni od podpisania umowy następujących załączników:
  - **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 (art. 19a ust. 2 pkt 1 ustawy).
  - **Wskazania przez Najemcę innego lokalu**, w którym będzie mógł zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu.
  - **Oświadczenia właściciela lokalu** lub osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu o wyrażeniu zgody na zamieszkanie Najemcy w jego lokalu w przypadku eksmisji (z podpisem notarialnie poświadczonym na żądanie Wynajmującego).

**Komentarz psychologiczno-prawny:** To kluczowy element bezpieczeństwa. Wyznaczenie jasnego terminu (np. 7 dni) na dostarczenie aktu notarialnego dyscyplinuje proces. Koszt wizyty u notariusza strony mogą podzielić po połowie, co w psychologii biznesu jest postrzegane jako gest dobrej woli i partnerskiego podejścia.

#### § 6. Postanowienia Końcowe

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.

---

Wynajmujący

---

Najemca

# ZAŁĄCZNIKI DO UMOWY NAJMU

## ZAŁĄCZNIK NR 2: Oświadczenie Najemcy (Wskazanie lokalu)

Ja, niżej podpisany/a ....., jako Najemca lokalu mieszkalnego położonego w Olsztynie przy ul. ...., w wykonaniu obowiązku wynikającego z art. 19a ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, wskazuję jako lokal, w którym będę mógł zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu, nieruchomość położoną w:

Miejscowość: ....., ul. .... nr .....

Do niniejszego oświadczenia dołączam zgodę właściciela wyżej wymienionego lokalu.

---

Podpis Najemcy

## ZAŁĄCZNIK NR 3: Oświadczenie Właściciela Lokalu (Zgoda)

Ja, niżej podpisany/a ....., oświadczam, że jestem właścicielem / posiadam tytuł prawny do lokalu mieszkalnego położonego w ..... przy ul. ....

Oświadczam, że wyrażam zgodę na zamieszkanie w wyżej opisanym lokalu Najemcy: ..... wraz z osobami z nim zamieszkującymi, w przypadku egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu w Olsztynie.

---

Podpis Właściciela Lokalu

**Wskazówka organizacyjna:** Z powyższymi załącznikami Najemca udaje się do wybranego notariusza w Olsztynie, aby złożyć oświadczenie o poddaniu się egzekucji w formie aktu notarialnego (Załącznik nr 1, który wystawia bezpośrednio notariusz). Dopiero komplet tych dokumentów daje pełną ochronę prawną.