

UMOWA UŻYCZENIA LOKALU MIESZKALNEGO

mieszkania lub domu

Zaznacz ☒ właściwe pola i uzupełnij linie. Niepotrzebne warianty usuń przed podpisaniem.

Zawarta w _____ dnia _____ r.
pomiędzy:

UŻYCZAJĄCYM

Imię i nazwisko: _____

Adres zamieszkania: _____

PESEL: _____

Seria i numer dowodu osobistego lub paszportu: _____

Telefon i e-mail: _____

a BIORĄCYM

Imię i nazwisko: _____

Adres zamieszkania: _____

PESEL: _____

Seria i numer dowodu osobistego lub paszportu: _____

Telefon i e-mail: _____

zwanymi dalej łącznie „Stronami”.

§ 1 Przedmiot użyczenia

1. Użyczący oświadcza, że przysługuje mu ☐ prawo własności ☐ spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ☐ prawo najmu ☐ inne prawo:
_____ do ☐ lokalu mieszkalnego ☐ domu położonego w _____ przy ul. _____, o powierzchni użytkowej ok. _____ m², składającego się z _____ pokoi, kuchni i łazienki (dalej: „Lokal”), dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr _____ (jeśli została założona).
2. Użyczący oddaje Biorącemu do bezpłatnego używania ☐ cały Lokal ☐ część Lokalu: _____ (np. pokój, z prawem korzystania z kuchni i łazienki) wraz z wyposażeniem opisanym w protokole zdawczo-odbiorczym (Załącznik nr 1), a Biorący Lokal przyjmuje.
3. Wraz z Lokalem Biorący może używać: ☐ piwnicy lub komórki ☐ miejsca postojowego nr _____ ☐ garażu ☐ ogrodu ☐ inne: _____.
4. Lokal służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych Biorącego ☐ oraz następujących osób: _____. Inne osoby mogą w nim zamieszkać tylko za pisemną zgodą Użyczącego.

§ 2 Oświadczenia Stron

1. Użyczający oświadcza, że może oddać Lokal do bezpłatnego używania, a jeżeli wymaga tego jego tytuł prawny, uzyskał zgodę ☐ małżonka (Lokal należy do majątku wspólnego) ☐ współwłaścicieli ☐ wynajmującego (Użyczający jest najemcą Lokalu, art. 688² Kodeksu cywilnego). Zgoda małżonka lub współwłaściciela znajduje się na końcu umowy, a zgoda wynajmującego stanowi Załącznik nr 2.
2. Biorący oświadcza, że obejrzał Lokal, a jego stan Strony opisał w protokole zdawczo-odbiorczym.

§ 3 Czas trwania umowy

1. Umowa zostaje zawarta:
 - ☐ na czas oznaczony od _____ do _____ r.,
 - ☐ na czas nieoznaczony od _____ r.
2. Umowę zawartą na czas nieoznaczony każda ze Stron może wypowiedzieć na piśmie z zachowaniem _____ (np. trzymiesięcznego) terminu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Niezależnie od czasu, na jaki umowa została zawarta, Użyczający może żądać na piśmie zwrotu Lokalu, jeżeli:
 - a) Biorący używa Lokalu w sposób sprzeczny z umową albo z jego przeznaczeniem,
 - b) Biorący oddał Lokal lub jego część do używania innej osobie bez zgody Użyczającego,
 - c) Lokal stanie się potrzebny Użyczającemu z powodów nieprzewidzianych w chwili zawarcia umowy (art. 716 Kodeksu cywilnego),
 - d) Biorący nie pokrywa kosztów określonych w § 4 za co najmniej dwa okresy rozliczeniowe mimo pisemnego wezwania do zapłaty,
 - e) ☐ Użyczający zamierza sprzedać Lokal albo przekazać go innej osobie.Biorący zwróci wtedy Lokal w terminie _____ (np. jednego miesiąca) od otrzymania żądania.
4. Biorący może zwrócić Lokal w każdym czasie, uprzedzając o tym Użyczającego na piśmie co najmniej _____ dni wcześniej.
5. Umowa wygasa z chwilą śmierci Biorącego. Uprawnienie do używania Lokalu nie przechodzi na jego spadkobierców ani na osoby, które z nim mieszkały.

§ 4 Koszty utrzymania Lokalu

1. Użyczenie jest bezpłatne. Biorący nie płaci Użyczającemu czynszu ani innego wynagrodzenia za używanie Lokalu.
2. Biorący ponosi zwykle koszty utrzymania Lokalu (art. 713 Kodeksu cywilnego), to jest:

- ☐ opłaty za energię elektryczną, gaz, wodę, ogrzewanie i wywóz odpadów, według zużycia lub rachunków,
 - ☐ bieżące opłaty na rzecz wspólnoty mieszkaniowej lub spółdzielni (zaliczki na koszty utrzymania i eksploatacji Lokalu),
 - ☐ opłaty za internet i telewizję,
 - ☐ inne: _____.
3. Koszty z ust. 2 Biorący płaci ☐ bezpośrednio dostawcom oraz wspólnocie lub spółdzielni ☐ Użyczącemu, w wysokości wynikającej z rachunków, w terminie 14 dni od otrzymania ich kopii.
 4. Podatek od nieruchomości i ubezpieczenie Lokalu pokrywa Użyczący.
 5. Biorący ponosi koszty drobnych napraw i bieżącej konserwacji Lokalu i jego wyposażenia. O awariach wymagających większych napraw niezwłocznie zawiadamia Użyczącego.

§ 5 Używanie Lokalu

1. Biorący będzie używał Lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, z należytą starannością i z poszanowaniem porządku domowego obowiązującego w budynku.
2. Bez pisemnej zgody Użyczącego Biorący nie może:
 - a) oddać Lokalu ani jego części do używania innym osobom, w szczególności wynająć go, także na doby (art. 712 § 2 Kodeksu cywilnego),
 - b) dokonywać przeróbek, remontów ani zmian w wyposażeniu Lokalu, w tym wymieniać zamków,
 - c) wskazywać Lokalu jako adresu siedziby lub miejsca wykonywania działalności gospodarczej.
3. Jeżeli Biorący za zgodą Użyczącego ulepszy Lokal, a zgoda nie stanowi inaczej, po zakończeniu umowy Użyczący może według swojego wyboru zatrzymać ulepszenia bez obowiązku zapłaty ich wartości albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.
4. Użyczący może wejść do Lokalu w celu sprawdzenia jego stanu po uzgodnieniu terminu z Biorącym. Pod nieobecność Biorącego może wejść tylko w razie awarii wywołującej szkodę lub bezpośrednio nią grożącej, w obecności funkcjonariusza Policji lub straży gminnej (miejskiej).
5. Biorący odpowiada za szkody wyrządzone w Lokalu przez siebie i osoby, które przebywają w nim za jego wiedzą. Nie odpowiada za zużycie Lokalu będące następstwem prawidłowego używania.

§ 6 Meldunek

1. Biorący może zameldować się w Lokalu na pobyt ☐ stały ☐ czasowy, a Użyczący potwierdzi fakt jego pobytu na formularzu zgłoszenia.
2. Zameldowanie nie daje prawa do zajmowania Lokalu po zakończeniu umowy. Biorący wymelduje się najpóźniej w dniu zwrotu Lokalu.

§ 7 Zwrot Lokalu

1. Po zakończeniu umowy Biorący opróżni Lokal ze swoich rzeczy i zwróci go Użyczącemu wraz z wyposażeniem i wszystkimi kluczami, w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem zużycia wynikającego z prawidłowego używania (art. 718 § 1 Kodeksu cywilnego). Strony podpiszą protokół zdawczo-odbiorczy.
2. Jeżeli Biorący nie zwróci Lokalu w terminie, za każdy miesiąc zajmowania Lokalu bez tytułu prawnego zapłaci odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki Użyczący mógłby otrzymać z tytułu najmu Lokalu (art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów)
☐ ustalonej przez Strony na _____ zł miesięcznie, a ponadto pokryje koszty z § 4.

§ 8 Postanowienia końcowe

1. Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Jeżeli Lokal wzięło do używania kilka osób, ich odpowiedzialność wobec Użyczącego jest solidarna (art. 717 Kodeksu cywilnego).
3. W sprawach nieuregulowanych umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego, w szczególności art. 710–719, oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
5. Załączniki: nr 1: protokół zdawczo-odbiorczy; ☐ nr 2: zgoda wynajmującego na oddanie Lokalu do bezpłatnego używania.

Użyczący

Biorący

Zgoda małżonka lub współwłaściciela Użyczącego

Wypełnij, jeśli Lokal należy do majątku wspólnego małżonków albo ma kilku współwłaścicieli, a osoba udzielająca zgody nie podpisuje umowy jako Użyczący.

Ja, _____ (imię i nazwisko), PESEL _____, jako ☐ małżonek ☐ współwłaściciel Użyczącego, wyrażam zgodę na oddanie Lokalu do bezpłatnego używania Biorącemu na warunkach tej umowy.

data i podpis

PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY LOKALU

Załącznik nr 1 do umowy użyczenia lokalu z dnia _____ r.

Kolumnę „przy wydaniu” wypełnijcie w dniu przekazania kluczy, a kolumnę „przy zwrocie” w dniu zwrotu Lokalu.

Adres Lokalu: _____

Data wydania: _____ r. Data zwrotu: _____ r.

1. Stan pomieszczeń i wyposażenia

Pomieszczenie, sprzęt lub element	Stan przy wydaniu	Stan przy zwrocie
Ściany, sufity, podłogi		
Okna, drzwi, zamki		
Kuchnia i sprzęt AGD		
Łazienka i WC		
Meble		
Instalacje, grzejniki, oświetlenie		

2. Liczniki i klucze

Licznik lub przedmiot	Przy wydaniu	Przy zwrocie
Energia elektryczna (stan)		
Woda zimna (stan)		
Woda ciepła (stan)		
Gaz (stan)		
Klucze (liczba), piloty, karty		

☐ Strony wykonały zdjęcia Lokalu w dniu wydania i przesłały je sobie e-mailem lub SMS-em. Zdjęcia stanowią część protokołu.

Uwagi: _____

Użyczający (wydanie)

Biorący (wydanie)

Użyczający (zwrot)

Biorący (zwrot)

Wskazówki do wzoru umowy użyczenia lokalu

Ta strona nie jest częścią umowy. Usuń ją przed wydrukiem i nie podpisuj jej.

- Użyczenie jest bezpłatne. Biorący może pokrywać zwykle koszty utrzymania Lokalu: media i bieżące opłaty do wspólnoty lub spółdzielni (art. 713 Kodeksu cywilnego). Stała kwota płacona właścicielowi ponad te koszty zmienia umowę w najem, a wtedy wypowiedzenie przez właściciela jest możliwe tylko z przyczyn ustawowych (art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów), a przychód z najmu trzeba opodatkować.
- Przy umowie na czas nieoznaczony wpisz termin wypowiedzenia w § 3 ust. 2. Unikniesz sporu, czy i kiedy umowę można zakończyć.
- Jeśli mieszkanie lub dom należy do majątku wspólnego małżonków, na oddanie go do używania potrzebna jest zgoda drugiego małżonka (art. 37 § 1 pkt 1 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego). Przy współwłasności niech umowę podpiszą albo zgodę wyrażą wszyscy współwłaściciele. Najemca może użyczyć lokal tylko za zgodą wynajmującego, chyba że chodzi o osobę, wobec której ma obowiązek alimentacyjny (art. 688² KC).
- Biorący jest lokatorem w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów. Jeśli po zakończeniu umowy się nie wyprowadzi, właściciel nie może usunąć go sam, np. wymieniając zamki lub odcinając media (art. 191 § 1a Kodeksu karnego). Drogą jest pozew o eksmisję, a do dnia opróżnienia lokalu Biorący płaci odszkodowanie (art. 18 tej ustawy).
- Biorący nie nabędzie mieszkania przez zasiedzenie, nawet po wielu latach, bo jest posiadaczem zależnym, a nie samoistnym (art. 336 i 172 KC).
- Użyczenie nie wiąże nowego właściciela. Jeśli sprzedasz lub podarujesz mieszkanie, nabywca może żądać jego wydania. Zaznacz w § 3 ust. 3 lit. e, że sprzedaż jest powodem do żądania zwrotu.
- Jeśli rodzic chce zapewnić dziecku lub sobie prawo do mieszkania na lata, również wobec przyszłych właścicieli, lepsza może być służebność mieszkania ustanowiona u notariusza i wpisana do księgi wieczystej.
- Użyczenie od członka rodziny z I lub II grupy podatkowej (np. rodzice, dzieci, rodzeństwo, teściowie, dziadkowie) nie rodzi podatku po stronie Biorącego (art. 21 ust. 1 pkt 125 ustawy o PIT). Przy innych osobach Biorący ma przychód z nieodpłatnego świadczenia równy rynkowemu czynszowi.
- Wypełnijcie protokół przy wydaniu i przy zwrocie Lokalu. Roszczenia o naprawienie szkody za pogorszenie Lokalu przedawniają się po roku od dnia jego zwrotu (art. 719 KC).

Wzór ma charakter informacyjny i nie stanowi porady prawnej. Objasnienia wszystkich postanowień, przykład wypełnienia i aktualna wersja wzoru: www.notalot.pl/wiedza/nieruchomosci/wzor-umowy-uzyczenia/

Wzór przygotowała redakcja Notalot.pl — serwisu Fundacji Otwarte Państwo. Bezpłatnie i bez rejestracji.