

_____, dnia _____ r.

Nadawca

Imię i nazwisko: _____

Adres: _____

Adresat

Imię i nazwisko: _____

Adres: _____

WYPOWIEDZENIE UMOWY NAJMU OKAZJONALNEGO

Zaznacz ☒ właściwe pola. Niepotrzebne warianty możesz usunąć w pliku Word.

Jako ☐ Wynajmujący ☐ Najemca wypowiadam umowę najmu okazjonalnego lokalu mieszkalnego położonego w _____ przy ul.

_____, zawartą w dniu _____ r. na czas oznaczony do dnia _____ r.

Podstawa wypowiedzenia

Gdy wypowiada Wynajmujący

☐ Najemca mimo pisemnego upomnienia z dnia _____ r. nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z 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 (art. 11 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 19e ustawy o ochronie praw lokatorów).

☐ Najemca jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności, mimo uprzedzenia go na piśmie z dnia _____ r. o zamiarze wypowiedzenia umowy i bezskutecznego upływu dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności (art. 11 ust. 2 pkt 2 w zw. z art. 19e ustawy o ochronie praw lokatorów).

☐ Najemca wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody Wynajmującego (art. 11 ust. 2 pkt 3 w zw. z art. 19e ustawy o ochronie praw lokatorów).

☐ Najemca w terminie 21 dni od utraty możliwości zamieszkania w lokalu wskazanym w umowie nie wskazał innego lokalu wraz z oświadczeniem jego właściciela o zgodzie na zamieszkanie (art. 19d ust. 5 w zw. z art. 19a ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów).

Gdy wypowiada Najemca

☐ Wady lokalu zagrażają zdrowiu Najemcy lub jego domowników (art. 682 Kodeksu cywilnego).

☐ Lokal ma wady uniemożliwiające przewidziane w umowie używanie, których Wynajmujący mimo zawiadomienia z dnia _____ r. nie usunął w odpowiednim czasie (art. 664 § 2 Kodeksu cywilnego).

Gdy wypowiada którąkolwiek ze stron

☐ Przyczyna przewidziana w § _____ ust. _____ umowy najmu (art. 673 § 3 Kodeksu cywilnego).

Opis przyczyny (fakty, daty, kwoty): _____

Okres wypowiedzenia

Umowa ulega rozwiązaniu:

- ☐ z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, tj. z dniem _____ r.,
- ☐ z zachowaniem _____-dniowego okresu wypowiedzenia (co najmniej 7 dni), tj. z dniem _____ r.,
- ☐ z zachowaniem okresu wypowiedzenia przewidzianego w § _____ umowy, tj. z dniem _____ r.,
- ☐ bez zachowania okresu wypowiedzenia, z chwilą doręczenia niniejszego pisma.

Zwrot lokalu

W dniu rozwiązania umowy:

- ☐ wzywam Najemcę do opróżnienia i wydania lokalu wraz z kluczami oraz do podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego,
- ☐ zwrócę lokal wraz z kluczami i proszę o podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego,
- ☐ proszę o zwrot kaucji w terminie miesiąca od dnia opróżnienia lokalu na rachunek nr _____.

podpis

Potwierdzenie odbioru (gdy pismo jest doręczane osobiście)

Potwierdzam odbiór niniejszego pisma w dniu _____ r.

podpis adresata

Jak skutecznie wypowiedzieć umowę najmu okazjonalnego

Ta strona nie jest częścią pisma. Nie wysyłaj jej adresatowi.

- Najem okazjonalny jest zawsze zawarty na czas oznaczony, więc wypowiedzieć go można tylko z przyczyn podanych w ustawie albo w umowie. Zapis pozwalający wypowiedzieć umowę „bez podania przyczyny” jest nieważny (uchwała 7 sędziów SN z 21 grudnia 2007 r., III CZP 74/07). Zaznacz jedną podstawę i opisz konkretne fakty.
- Przyczyny z art. 11 ust. 2 pkt 1–3 ustawy o ochronie praw lokatorów: wypowiedzenie najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Przy zaległościach najpierw wyślij pisemne uprzedzenie o zamiarze wypowiedzenia z dodatkowym miesięcznym terminem do zapłaty, a przy naruszeniach umowy pisemne upomnienie. Oba warianty są we wzorze wezwania na notalot.pl.
- Utrata lokalu zastępczego: najemca ma 21 dni na wskazanie nowego lokalu wraz ze zgodą jego właściciela. Jeśli tego nie zrobi, wynajmujący może wypowiedzieć umowę na piśmie z co najmniej 7-dniowym okresem wypowiedzenia (art. 19d ust. 5).
- Najemca, którego umowa nie przewiduje przyczyn wypowiedzenia, może wypowiedzieć najem bez zachowania terminu tylko z powodu wad lokalu (art. 682 i 664 § 2 KC). W innych przypadkach zostaje porozumienie z wynajmującym.
- Okres wypowiedzenia liczy się od dnia, w którym adresat mógł zapoznać się z pismem (art. 61 KC), a nie od dnia nadania. Przy nieodebraniem listy poleconym licz ostrożnie, od ostatniego dnia na jego odbiór.
- Podpisz pismo własnoręcznie. Wręcz je za potwierdzeniem odbioru (dolna część pisma) albo wyślij listem poleconym za potwierdzeniem odbioru. Zachowaj kopię, dowód nadania i zwrotkę.
- Jeśli umowy nie zgłoszono w urzędzie skarbowym w ciągu 14 dni od rozpoczęcia najmu, wynajmujący może ją wypowiedzieć tylko z przyczyn ustawowych, na piśmie pod rygorem nieważności i z podaniem przyczyny, a eksmisja wymaga procesu sądowego.
- Po rozwiązaniu umowy nie przyjmuj „czynszu” i nie godź się na dalsze mieszkanie, bo najem może zostać uznany za przedłużony na czas nieoznaczony (art. 674 KC). Jeśli najemca się nie wyprowadzi, wyślij żądanie opróżnienia lokalu z notarialnie poświadczonym podpisem. Nie wymieniaj zamków i nie odcinaj mediów (art. 191 § 1a Kodeksu karnego).

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

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