UMOWA NAJMU OKAZJONALNEGO LOKALU MIESZKALNEGO

zawarta w ……. *(miejscowość)* w dniu ……. *(data zawarcia umowy)*

pomiędzy:

……. *(imię i nazwisko Wynajmującego)*, PESEL ……. *(numer PESEL)*, zamieszkałym/zamieszkałą: ……. *(adres zamieszkania)*, zwanym/zwaną dalej „Wynajmującym”, a

……. *(imię i nazwisko Najemcy)*, PESEL ……. *(numer PESEL; w jego braku rodzaj, numer i kraj wydania dokumentu tożsamości)*, zamieszkałym/zamieszkałą: ……. *(adres zamieszkania)*, zwanym/zwaną dalej „Najemcą”,

zwanymi dalej łącznie „Stronami”.

§ 1. Oświadczenia Wynajmującego i Lokal

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr ……. *(numer)* położonego w budynku przy ……. *(ulica i numer budynku)*, ……. *(kod pocztowy)* ……. *(miejscowość)*, o powierzchni użytkowej ……. *(powierzchnia)* m², składającego się z ……. *(opis pomieszczeń, np. dwóch pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju)* (dalej: „Lokal”).
2. Prawo Wynajmującego do Lokalu stanowi ☐ odrębna własność lokalu ☐ spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Dla Lokalu prowadzona jest księga wieczysta nr ……. *(numer księgi wieczystej, jeżeli jest prowadzona)*.
3. Wynajmujący oświadcza, że jest osobą fizyczną i nie prowadzi działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali.
4. Razem z Lokalem Wynajmujący oddaje Najemcy do używania wyposażenie wymienione w protokole zdawczo-odbiorczym oraz ……. *(pomieszczenie przynależne, miejsce postojowe lub inne; jeżeli nie dotyczy, skreślić)*, w zakresie, w jakim Wynajmującemu przysługuje prawo do korzystania z nich.

§ 2. Przedmiot i cel najmu

1. Wynajmujący oddaje Najemcy Lokal do używania na czas oznaczony, a Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz i opłaty określone w Umowie.
2. Umowa jest umową najmu okazjonalnego lokalu w rozumieniu art. 19a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (dalej: „Ustawa”).
3. Lokal będzie używany wyłącznie w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Najemcy i Osób Zamieszkujących.

§ 3. Osoby Zamieszkujące

1. Oprócz Najemcy w Lokalu mogą stale zamieszkiwać (dalej: „Osoby Zamieszkujące”):
   a) ……. *(imię i nazwisko)*;
   b) ……. *(imię i nazwisko)*.
2. Stałe zamieszkiwanie w Lokalu innych osób wymaga uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie. Zgoda nie jest wymagana co do małoletnich dzieci Najemcy lub Osób Zamieszkujących

oraz osób, względem których Najemca jest obciążony obowiązkiem alimentacyjnym. Osoba, która zamieszkała w Lokalu zgodnie z tym ustępem, staje się Osobą Zamieszkującą.

3. Osoby Zamieszkujące nie są stronami Umowy. Pełnoletnie Osoby Zamieszkujące odpowiadają solidarnie z Najemcą za czynsz i inne należne opłaty w zakresie określonym w art. 688[1] Kodeksu cywilnego.

§ 4. Okres najmu i wydanie Lokalu

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia ……. *(data rozpoczęcia najmu)* do dnia ……. *(data zakończenia najmu)*. Okres najmu, łącznie z ewentualnymi przedłużeniami, nie może przekroczyć 10 lat.
2. Wynajmujący wyda Najemcy Lokal w dniu rozpoczęcia najmu, pod warunkiem że wcześniej otrzyma dokumenty wymienione w § 9 ust. 1 oraz kaucję.
3. Wydanie Lokalu Strony potwierdzają protokołem zdawczo-odbiorczym (załącznik nr 4). Protokół określa w szczególności stan Lokalu i wyposażenia, stany liczników oraz liczbę przekazanych kluczy. Jeżeli Strony wykonają zdjęcia Lokalu, w protokole wskazuje się ich liczbę i oznaczenie.
4. Jeżeli w dniu rozpoczęcia najmu Wynajmujący nie otrzymał dokumentów wymienionych w § 9 ust. 1, może wstrzymać wydanie Lokalu do czasu ich doręczenia. Za okres wstrzymania wydania czynsz i opłaty nie są należne. Jeżeli dokumenty nie zostaną doręczone w ciągu 14 dni od dnia rozpoczęcia najmu, Wynajmujący może odstąpić od Umowy przez oświadczenie złożone na piśmie w ciągu kolejnych 14 dni.

§ 5. Czynsz i opłaty

1. Najemca płaci Wynajmującemu czynsz w wysokości ……. *(kwota)* zł (słownie: ……. *(kwota słownie)*) miesięcznie (dalej: „Czynsz"). Czynsz jest wynagrodzeniem Wynajmującego za używanie Lokalu i nie obejmuje opłat wymienionych w ust. 2.
2. Niezależnie od Czynszu Najemca pokrywa:
   a) opłaty należne ☐ wspólnocie mieszkaniowej ☐ spółdzielni mieszkaniowej ☐ zarządcy nieruchomości w części obejmującej ……. *(wymienić opłaty ponoszone przez Najemcę)*, w wysokości naliczanej Wynajmującemu, wynoszącej w dniu zawarcia Umowy ……. *(kwota)* zł miesięcznie (dalej: „Opłaty Administracyjne");
   b) opłaty za dostawy do Lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, jeżeli są naliczane Wynajmującemu przez zarządcę lub dostawcę, w wysokości naliczanej Wynajmującemu, wynoszącej w dniu zawarcia Umowy ……. *(kwota)* zł miesięcznie (dalej: „Opłaty Niezależne od Właściciela");
   c) należności za media i usługi dostarczane do Lokalu na podstawie umów zawartych przez Najemcę bezpośrednio z dostawcami, w szczególności za ……. *(energię elektryczną, gaz, internet; niepotrzebne skreślić)*, które Najemca płaci bezpośrednio dostawcom.
3. Jeżeli zarządca lub dostawca zmieni wysokość Opłat Administracyjnych albo Opłat Niezależnych od Właściciela lub dokona ich rozliczenia, Wynajmujący zawiadomi o tym Najemcę i przekaże mu kopię dokumentu, z którego zmiana lub rozliczenie wynika. Opłaty w nowej wysokości są należne od najbliższego terminu płatności przypadającego po zawiadomieniu. Wynik rozliczenia w części dotyczącej okresu najmu Strony wyrównują w ciągu 14 dni od zawiadomienia.

4. Czynsz, Opłaty Administracyjne i Opłaty Niezależne od Właściciela są płatne miesięcznie z góry, do ……. *(dzień miesiąca)* dnia każdego miesiąca, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego nr ……. *(numer rachunku)*. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania rachunku Wynajmującego. W tytule przelewu Najemca podaje osobno kwotę Czynszu i kwotę opłat.
5. Za niepełny miesiąc najmu Czynsz i opłaty są należne w wysokości proporcjonalnej do liczby dni najmu w tym miesiącu. Należność za pierwszy niepełny miesiąc Najemca płaci w dniu wydania Lokalu.

§ 6. Podwyższenie Czynszu

1. Wynajmujący może podwyższyć Czynsz wyłącznie na zasadach określonych w tym paragrafie.
2. Czynsz może być podwyższony nie częściej niż raz na 12 miesięcy, po raz pierwszy nie wcześniej niż po upływie 12 miesięcy od dnia rozpoczęcia najmu.
3. Jednorazowe podwyższenie nie może być wyższe niż średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za poprzedni rok kalendarzowy, ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Jeżeli wskaźnik nie przekracza 100, Czynsz nie podlega podwyższeniu.
4. O podwyższeniu Wynajmujący zawiadamia Najemcę na piśmie, podając nową wysokość Czynszu, zastosowany wskaźnik i sposób obliczenia. Nowy Czynsz obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po upływie 30 dni od doręczenia zawiadomienia.
5. Zmiana Opłat Administracyjnych i Opłat Niezależnych od Właściciela nie jest podwyższeniem Czynszu i następuje na zasadach określonych w § 5 ust. 3.

§ 7. Kaucja

1. Najemca wpłaci Wynajmującemu kaucję w wysokości ……. *(kwota)* zł (słownie: ……. *(kwota słownie)*), stanowiącą ……. *(liczba, nie więcej niż 6)*-krotność Czynszu obowiązującego w dniu zawarcia Umowy, najpóźniej w dniu ……. *(data)*, na rachunek wskazany w § 5 ust. 4.
2. Kaucja zabezpiecza pokrycie należności z tytułu najmu przysługujących Wynajmującemu w dniu opróżnienia Lokalu oraz ewentualnych kosztów egzekucji obowiązku opróżnienia Lokalu. W czasie trwania najmu kaucji nie zalicza się na Czynsz ani opłaty.
3. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia Lokalu, po potrąceniu należności, o których mowa w ust. 2. Kwota podlegająca zwrotowi, przed potrąceniem, odpowiada iloczynowi Czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności Czynszu przyjętej przy jej pobraniu, nie może być jednak niższa niż kaucja pobrana.
4. Kaucja nie przepada na rzecz Wynajmującego. Wynajmujący może zaspokoić z niej wyłącznie należności, o których mowa w ust. 2, wskazane co do tytułu i wysokości w pisemnym rozliczeniu przekazanym Najemcy najpóźniej w dniu zwrotu kaucji.
5. Kaucja zostanie zwrócona na rachunek bankowy Najemcy nr ……. *(numer rachunku)* albo na inny rachunek wskazany przez Najemcę na piśmie.

§ 8. Używanie Lokalu, naprawy i dostęp do Lokalu

1. Najemca używa Lokalu zgodnie z Umową i jego przeznaczeniem, z należytą starannością, przestrzegając porządku domowego obowiązującego w budynku.

2. Przeróbki Lokalu, zmiany jego układu, instalacji lub stałych elementów wyposażenia wymagają uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie.
3. Najemcę obciążają drobne nakłady połączone ze zwykłym używaniem Lokalu, w szczególności drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, a także drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania, dopływu i odpływu wody. Pozostałe naprawy potrzebne do utrzymania Lokalu w stanie przydatnym do umówionego użytku obciążają Wynajmującego.
4. Najemca niezwłocznie zawiadamia Wynajmującego o awarii, szkodzie oraz o potrzebie napraw obciążających Wynajmującego.
5. W razie awarii wywołującej szkodę lub bezpośrednio grożącej jej powstaniem Najemca niezwłocznie udostępnia Lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli Najemca jest nieobecny lub odmawia udostępnienia Lokalu, Wynajmujący może wejść do Lokalu wyłącznie w trybie art. 10 ust. 1 i 2 Ustawy.
6. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu Najemca udostępnia Lokal Wynajmującemu w celu przeglądu stanu i wyposażenia Lokalu, ustalenia zakresu niezbędnych prac oraz ich wykonania. Przegląd okresowy może odbywać się nie częściej niż …… *(liczba)* razy w roku, a przegląd doraźny w szczególnie uzasadnionych przypadkach. Poza przypadkami określonymi w ust. 5 i w tym ustępie Wynajmujący nie wchodzi do Lokalu bez zgody Najemcy.

§ 9. Akt Notarialny i Lokal Wskazany

1. Najpóźniej w dniu …… *(data, nie późniejsza niż dzień rozpoczęcia najmu)* Najemca doręczy Wynajmującemu:
   a) wypis aktu notarialnego obejmującego oświadczenie Najemcy, w którym Najemca poddał się egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia i wydania Lokalu używanego na podstawie Umowy w terminie wskazanym w żądaniu, o którym mowa w art. 19d ust. 2 Ustawy (dalej: „Akt Notarialny") (załącznik nr 1);
   b) wskazanie innego lokalu, w którym Najemca będzie mógł zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia Lokalu (dalej: „Lokal Wskazany") (załącznik nr 2);
   c) oświadczenie właściciela Lokalu Wskazanego lub innej osoby posiadającej do niego tytuł prawny o wyrażeniu zgody na zamieszkanie w Lokalu Wskazanym Najemcy i osób z nim zamieszkujących (dalej: „Zgoda na Zamieszkanie") (załącznik nr 3).
2. Wynajmujący ☐ żąda ☐ nie żąda, aby podpis pod Zgodą na Zamieszkanie był notarialnie poświadczony.
3. Koszty sporządzenia Aktu Notarialnego ponosi ☐ Najemca ☐ Wynajmujący ☐ każda ze Stron w połowie.
4. Najemca niezwłocznie zawiadamia Wynajmującego o każdym zdarzeniu, wskutek którego utracił możliwość zamieszkania w Lokalu Wskazanym, w szczególności o zbyciu Lokalu Wskazanego, utracie tytułu prawnego przez osobę, która złożyła Zgodę na Zamieszkanie, lub o cofnięciu tej zgody.
5. W razie utraty możliwości zamieszkania w Lokalu Wskazanym Najemca w ciągu 21 dni od dnia powzięcia wiadomości o tym zdarzeniu wskaże inny lokal, w którym mógłby zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia Lokalu, i przedstawi Wynajmującemu Zgodę na Zamieszkanie dotyczącą tego lokalu. Od dnia przedstawienia tych dokumentów nowy lokal jest Lokalem Wskazanym. Ust. 2 stosuje się odpowiednio.

6. Jeżeli Najemca nie wykona obowiązku określonego w ust. 5, Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę na zasadach określonych w § 11 ust. 3.

§ 10. Podnajem i oddanie Lokalu do używania

1. Najemca nie może wynajmować, podnajmować ani oddawać Lokalu lub jego części do bezpłatnego używania, także na pobyty krótkotrwałe, bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie.
2. Zgoda nie jest wymagana co do osoby, względem której Najemca jest obciążony obowiązkiem alimentacyjnym.

§ 11. Ustanie Umowy

1. Umowa wygasa z upływem okresu, na który została zawarta.
2. Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli Najemca:
   a) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa Lokalu w sposób sprzeczny z Umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali;
   b) jest w zwłoce z zapłatą Czynszu, innych opłat za używanie Lokalu lub Opłat Niezależnych od Właściciela pobieranych przez Wynajmującego, co najmniej za trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia Umowy i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności;
   c) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania Lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Jeżeli Najemca nie wykonał obowiązku określonego w § 9 ust. 5, Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę z zachowaniem …… *(liczba, nie mniej niż 7)*-dniowego okresu wypowiedzenia.
4. *(jeżeli Strony tego nie chcą, skreślić)* Najemca może wypowiedzieć Umowę z zachowaniem …… *(liczba)*-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w następujących przypadkach: …… *(opisać konkretne przypadki)*.
5. Wypowiedzenie Umowy wymaga formy pisemnej i wskazania jego przyczyny. Strony mogą także rozwiązać Umowę w każdym czasie na mocy porozumienia zawartego na piśmie.

§ 12. Zwrot Lokalu

1. W dniu ustania Umowy Najemca opróżni Lokal ze swoich rzeczy i rzeczy Osób Zamieszkujących oraz zwróci go Wynajmującemu wraz z wyposażeniem i wszystkimi kluczami, pilotami i kartami dostępu, w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowego używania.
2. Zwrot Lokalu Strony potwierdzają protokołem zdawczo-odbiorczym sporządzonym według wzoru stanowiącego załącznik nr 4, z odniesieniem do protokołu sporządzonego przy wydaniu Lokalu. Każda ze Stron może wpisać do protokołu swoje zastrzeżenia.

3. Najemca odpowiada za uszkodzenia i pogorszenie Lokalu oraz wyposażenia wykraczające poza zużycie wynikające z prawidłowego używania, także wtedy, gdy spowodowały je Osoby Zamieszkujące lub osoby, którym Najemca udostępnił Lokal.
4. Jeżeli Najemca dobrowolnie nie opróżni Lokalu po ustaniu Umowy, Wynajmujący doręcza mu żądanie opróżnienia Lokalu, sporządzone na piśmie opatrzonym urzędowo poświadczonym podpisem Wynajmującego, wyznaczające termin nie krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia. Po bezskutecznym upływie tego terminu opróżnienie Lokalu może nastąpić wyłącznie w drodze egzekucji prowadzonej na podstawie Aktu Notarialnego zaopatrzonego w klauzulę wykonalności.
5. Za okres zajmowania Lokalu po ustaniu Umowy Najemca uiszcza co miesiąc odszkodowanie na zasadach określonych w art. 18 ust. 1 i 2 Ustawy.

§ 13. Zgłoszenie Umowy do urzędu skarbowego

1. Wynajmujący zgłosi zawarcie Umowy naczelnikowi urzędu skarbowego właściwemu ze względu na miejsce zamieszkania Wynajmującego w terminie 14 dni od dnia rozpoczęcia najmu.
2. Na żądanie Najemcy Wynajmujący przedstawi potwierdzenie dokonania zgłoszenia.

§ 14. Doręczenia i kontakt

1. Adresem do doręczeń dla Wynajmującego jest ……. *(adres do doręczeń)*. Adresem do doręczeń dla Najemcy jest adres Lokalu, chyba że Najemca wskaże na piśmie inny adres.
2. O zmianie adresu do doręczeń Strona zawiadamia drugą Stronę na piśmie. Do czasu takiego zawiadomienia pismo wysłane na dotychczasowy adres uważa się za doręczone.
3. Upomnienia, uprzedzenia o zamiarze wypowiedzenia, wypowiedzenia, oświadczenie o odstąpieniu, zawiadomienie o podwyższeniu Czynszu oraz żądanie opróżnienia Lokalu doręcza się na piśmie, osobiście za pisemnym potwierdzeniem odbioru albo przesyłką poleconą.
4. W pozostałych sprawach, w tym przy zawiadomieniach, o których mowa w § 5 ust. 3, Strony mogą porozumiewać się pocztą elektroniczną. Adres e-mail Wynajmującego: ……. *(adres e-mail)*. Adres e-mail Najemcy: ……. *(adres e-mail)*.

§ 15. Postanowienia końcowe

1. Zmiany Umowy, w tym przedłużenie okresu najmu, wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Przed zawarciem aneksu przedłużającego okres najmu Strony sprawdzą, czy treść Aktu Notarialnego obejmuje przedłużony okres najmu. Jeżeli go nie obejmuje, zawarcie aneksu poprzedza złożenie przez Najemcę nowego oświadczenia w formie aktu notarialnego odpowiadającego zmienionej Umowie.
3. W sprawach nieuregulowanych w Umowie stosuje się przepisy Ustawy dotyczące najmu okazjonalnego lokalu oraz przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

5. Integralną część Umowy stanowią załączniki:
   1) wypis Aktu Notarialnego;
   2) wskazanie przez Najemcę Lokalu Wskazanego;
   3) Zgoda na Zamieszkanie;
   4) protokół zdawczo-odbiorczy sporządzony przy wydaniu Lokalu.

Wynajmujący	Najemca

Jak korzystać z tego wzoru

Tę wersję umowy wypełnia się ręcznie po wydrukowaniu. Dane stron i lokalu wpisuje się na wykropkowanych liniach, zgodnie z opisem w nawiasie. Przy kratkach zaznacza się jedną możliwość. Ustęp albo fragment, który nie pasuje do danego najmu, skreśla się, a obie strony parafują skreślenie. Wersję do wypełnienia na komputerze zawiera plik DOCX. Ta strona nie jest częścią umowy i nie dołącza się jej do umowy.

Umowę podpisuje się w dwóch egzemplarzach. Przy kilkustronicowej umowie dobrze jest, żeby obie strony parafowały każdą stronę.

Kolejność czynności i wzory

	Czynność	Wzór	Kiedy
Zawarcie najmu			
1	Uzgodnienie i podpisanie umowy.	01	przed wydaniem mieszkania
2	Najemca przygotowuje wskazanie innego lokalu i uzyskuje zgodę jego właściciela.	02, 03	przed wizytą u notariusza
3	Najemca składa u notariusza oświadczenie o poddaniu się egzekucji.	07	przed wydaniem mieszkania
4	Najemca przekazuje wynajmującemu wypis aktu, wskazanie i zgodę oraz wpłaca kaucję.		najpóźniej w dniu rozpoczęcia najmu
5	Wydanie mieszkania i protokół.	04	dzień rozpoczęcia najmu
6	Wynajmujący zgłasza umowę do urzędu skarbowego.	05	14 dni od rozpoczęcia najmu
W czasie najmu			
7	Najemca traci możliwość zamieszkania we wskazanym lokalu: nowe wskazanie i nowa zgoda.	02, 03	21 dni od dowiedzenia się o tym
8	Przedłużenie umowy aneksem.	12	przed dniem zakończenia najmu
9	Najemca źle używa mieszkania: pisemne upomnienie.	08	gdy wystąpią naruszenia
10	Najemca zalega za co najmniej trzy pełne okresy płatności: uprzedzenie z miesięcznym terminem na zapłatę.	09	termin biegnie od doręczenia
11	Wypowiedzenie umowy przez wynajmującego.	10	po upomnieniu albo po bezskutecznym terminie z uprzedzenia
Zakończenie najmu			
12	Zwrot mieszkania i protokół.	04	dzień ustania najmu
13	Rozliczenie i zwrot kaucji.	13	w ciągu miesiąca od opróżnienia
14	Najemca nie oddaje mieszkania: żądanie opróżnienia z poświadczonym podpisem.	06	termin w żądaniu co najmniej 7 dni od doręczenia
15	Wniosek do sądu o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu, potem komornik.	11	po upływie terminu z żądania

Terminy z tej tabeli można policzyć w kalkulatorze terminów dołączonym do pakietu.

Na co zwrócić uwagę

Najem okazjonalny może zawrzeć właściciel lokalu, który jest osobą fizyczną i nie wynajmuje mieszkań w ramach działalności gospodarczej. Przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu nie jest oczywiste, czy wynajmujący jest „właścicielem” w rozumieniu ustawy; w takiej sytuacji przed podpisaniem umowy lepiej to skonsultować. Jeżeli mieszkanie ma kilku właścicieli, na przykład małżonków, każdy z nich powinien być stroną umowy i podpisać zgłoszenie do urzędu skarbowego.

Akt notarialny dotyczy tylko opróżnienia i wydania mieszkania. Nie daje podstawy do ściągnięcia zaległego czynszu ani odszkodowania; tych kwot dochodzi się osobno. Nie zastępuje też wypowiedzenia. Jedna spóźniona płatność nie wystarcza do wypowiedzenia umowy: potrzebna jest zaległość za co najmniej trzy pełne miesiące, pisemne uprzedzenie z dodatkowym miesiącem na zapłatę i dopiero po nim wypowiedzenie (§ 11 ust. 2 lit. b).

W § 5 ust. 2 lit. a trzeba wpisać, które opłaty dla wspólnoty lub spółdzielni ponosi najemca, np. czy także zaliczkę na fundusz remontowy. Czego się tam nie wpisze, to płaci wynajmujący. Kaucja nie może przekroczyć sześciokrotności miesięcznego czynszu z dnia zawarcia umowy i bezpieczniej liczyć ją od samego czynszu, bez opłat.

Mechanizm podwyżki z § 6 można zmienić, ale nowy musi dokładnie określać, o ile i od kiedy czynsz może wzrosnąć. Ogólne zastrzeżenie, że wynajmujący może zmienić czynsz, nie wystarczy. Z kolei § 11 ust. 4 wymaga decyzji stron: przy umowie na czas oznaczony najemca może ją wypowiedzieć tylko w przypadkach wpisanych do umowy, więc albo się je konkretnie opisuje, albo cały ustęp usuwa.

Przedłużenie najmu wymaga pisemnego aneksu. Przed jego podpisaniem trzeba przeczytać akt notarialny: jeżeli odnosi się do dotychczasowego okresu najmu, najemca powinien złożyć nowe oświadczenie.

Wzór ma charakter ogólny i wymaga dostosowania do konkretnego stanu faktycznego oraz treści zawartej umowy. Przed wykorzystaniem dokumentu należy sprawdzić jego zgodność z aktualnym stanem prawnym i okolicznościami konkretnego najmu.