Miejscowość i data: ……

Wynajmujący (właściciel lokalu)

Imię i nazwisko	
Adres do doręczeń	

Najemca

Imię i nazwisko	
Adres do doręczeń *zwykle adres wynajmowanego lokalu*	

WYPOWIEDZENIE UMOWY NAJMU OKAZJONALNEGO

Lokal (dalej: „Lokal”) *ulica, numer domu i mieszkania, kod pocztowy, miejscowość*	
Umowa najmu okazjonalnego (dalej: „Umowa”) *data zawarcia*	

Wypowiadam Umowę z następującej przyczyny *(zaznaczyć jedną i uzupełnić)*:

☐	Pomimo pisemnego upomnienia z dnia ……., doręczonego dnia ……., nadal używa Pan/Pani Lokalu w sposób opisany w upomnieniu (art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy). Dalsze naruszenia: …….
☐	Jest Pan/Pani w zwłoce z zapłatą czynszu i opłat co najmniej za trzy pełne okresy płatności. Uprzedzenie o zamiarze wypowiedzenia z dnia ……., doręczone dnia ……., wyznaczało dodatkowy miesięczny termin do zapłaty, który upłynął dnia ……. bez zapłaty zaległych i bieżących należności (art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy). Zaległość na dzień wypowiedzenia wynosi ……. zł.
☐	Wynajął/wynajęła, podnajął/podnajęła albo oddał/oddała Pan/Pani Lokal lub jego część do bezpłatnego używania bez pisemnej zgody Wynajmującego (art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy). Opis: …….
☐	Utracił Pan/utraciła Pani możliwość zamieszkania w lokalu wskazanym na wypadek egzekucji i w ciągu 21 dni od dowiedzenia się o tym nie wskazał/wskazała Pan/Pani innego lokalu ani nie przedstawił/przedstawiła zgody jego właściciela (art. 19a ust. 3 i art. 19d ust. 5 ustawy). Opis zdarzenia: …….

Okres wypowiedzenia *(zaznaczyć jeden)*:

☐	przy przyczynach z pierwszej, drugiej lub trzeciej kratki: Umowa ulega rozwiązaniu z końcem miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu, w którym to wypowiedzenie zostanie Panu/Pani doręczone;
☐	przy przyczynie z czwartej kratki: Umowa ulega rozwiązaniu po upływie ……. dni *(co najmniej 7)* od dnia doręczenia tego wypowiedzenia.

W dniu rozwiązania Umowy proszę opróżnić Lokal ze swoich rzeczy i rzeczy osób z Panem/Panią zamieszkujących oraz zwrócić go wraz z kluczami. Jeżeli Lokal nie zostanie opróżniony, doręczę żądanie opróżnienia lokalu, o którym mowa w art. 19d ust. 2 ustawy.

_____

podpis Wynajmującego

Kiedy i jak wypowiedzieć umowę

Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu okazjonalnego tylko z przyczyn podanych w ustawie. W tym wzorze są cztery takie przyczyny. Zaznacza się tę, która rzeczywiście zachodzi, i uzupełnia daty. Wypowiedzenie bez prawidłowej przyczyny albo bez wcześniejszego upomnienia czy uprzedzenia jest wadliwe. Wtedy najem nie ustaje, a akt notarialny nie pozwoli odzyskać mieszkania.

Przed wysłaniem trzeba sprawdzić kolejność kroków. Przy złym używaniu mieszkania najpierw wysyła się upomnienie (wzór 08), a wypowiedzenie dopiero wtedy, gdy naruszenia trwają dalej. Przy zaległościach najpierw wysyła się uprzedzenie (wzór 09) i czeka, aż upłynie miesięczny termin na zapłatę. Przy podnajmie bez zgody i przy braku nowego lokalu wskazanego nie ma kroku wstępnego.

W pierwszych trzech przypadkach umowa ustaje z końcem miesiąca następującego po miesiącu doręczenia. Jeżeli wypowiedzenie dotrze do najemcy 20 maja, najem skończy się 30 czerwca. Jeżeli dotrze 2 czerwca, skończy się 31 lipca. Przy braku nowego lokalu wskazanego okres wypowiedzenia wynosi co najmniej 7 dni.

Wypowiedzenie wysyła się listem poleconym za potwierdzeniem odbioru albo wręcza za pokwitowaniem. Datę doręczenia trzeba umieć udowodnić, bo od niej zależy dzień rozwiązania umowy. Po rozwiązaniu umowy sporządza się protokół zwrotu (wzór 04) i rozlicza kaucję (wzór 13). Jeżeli najemca nie odda mieszkania, doręcza się mu żądanie opróżnienia lokalu (wzór 06).

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.