

UMOWA NAJMU OKAZJONALNEGO

zawarta w dniu w pomiędzy:

- 1) zamieszkałym/łą
legitymującym się dowodem osobistym seria i nr:, PESEL,
nieprowadzącym działalności gospodarczej w zakresie wynajmu lokali,
zwanym dalej **Wynajmującym**,
a
- 2) zamieszkałym/łą
legitymującym się dowodem osobistym seria i nr:, PESEL,
zwanym dalej **Najemcą**,
zwanymi łącznie **Stronami**.

§ 1

Przedmiot umowy

1. Przedmiotem umowy (Umowa) jest lokal mieszkalny mieszczący się w
przy ul., o łącznej powierzchni m², składający się z
..... (Lokal).
2. Wynajmujący oświadcza, że dla lokalu opisanego w ust. 1
..... prowadzi księgę wieczystą nr
3. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem Lokalu mieszkalnego opisanego w § 1 ust. 2.
4. Najemca oświadcza, że nikt poza nim nie będzie zamieszkiwał w Lokalu.
5. Najemca będzie wykorzystywał Lokal wyłącznie na cele mieszkalne, a zmiana sposobu
przeznaczenia Lokalu wymaga uprzedniej zgody Wynajmującego.
6. Wynajmujący oświadcza, że Lokal jest wolny od obciążeń na rzecz osób trzecich, które
mogłyby utrudnić lub uniemożliwić wykonywanie uprawnień Najemcy wynikających
z niniejszej Umowy.
7. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym Lokalu, a także z jego
wyposażeniem i nie wnosi żadnych uwag w tym zakresie.
8. Strony oświadczają, że stan techniczny Lokalu, jego wyposażenie, wskazania liczników oraz
liczba kompletów kluczy przekazanych Najemcy zostaną szczegółowo opisane w protokole
zdawczo-odbiorczym, który sporządzony zostanie w dniu wydania Lokalu Najemcy. Wzór
protokołu stanowi Załącznik nr 5 do niniejszej Umowy.

§ 2

Czas obowiązywania umowy

1. Niniejsza Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia roku do
..... roku.
2. Wydanie Lokalu Najemcy nastąpi w dniu roku.

§ 3

Czynsz i opłaty

1. Wysokość miesięcznego czynszu za wynajem Lokalu wynosi zł (słownie:) miesięcznie.
2. Kwota czynszu uiszczana jest z góry do dnia 10. każdego miesiąca przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego numer
3. Wynajmujący zobowiązany jest ponosić opłaty na rzecz Wspólnoty/Spółdzielni, to jest:
 - a) czynsz administracyjny wraz z opłatą na fundusz remontowy;
 - b) opłaty za śmieci;
 - c) ubezpieczenie lokalu;
 - d) podatek od nieruchomości.
4. Oprócz czynszu na rzecz Wynajmującego Najemca zobowiązany jest ponosić opłaty z tytułu:
 - a) korzystania z energii elektrycznej;
 - b) wykorzystania zimnej i ciepłej wody w zakresie przekraczającym limit (zaliczkę) zawarty w czynszu administracyjnym;
 - c) wykorzystania centralnego ogrzewania według zużycia.
5. Wynajmujący będzie przygotowywać comiesięczne rozliczenie rzeczywistego zużycia przez Najemcę mediów na podstawie wskazań liczników, a Najemca będzie pokrywał opłaty określone w ust. 3 i 4 według stawek określonych przez dostawców mediów.
6. Najemca wpłaci należne kwoty na konto Wynajmującego w ciągu 3 dni od przekazania mu rozliczenia przez Wynajmującego.
7. Strony nie przewidują możliwości podwyższania czynszu w trakcie trwania Umowy.

§ 4

Kaucja

1. Dla zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego na pokrycie należności z tytułu:
 - a) najmu Lokalu w dniu jego opróżnienia,
 - b) zniszczenia Lokalu lub jego wyposażenia w trakcie używania przez Najemcę poza wynikającym z normalnego korzystania z nieruchomości oraz znajdujących się w niej ruchomości,
 - c) ewentualnych kosztów egzekucji obowiązku opróżnienia LokaluNajemca wpłaci Wynajmującemu kaucję w wysokości
(słownie:), to jest dwukrotność miesięcznego czynszu.
2. Kaucja zostanie przelana na rachunek bankowy Wynajmującego określony w § 3 ust. 2 niniejszej Umowy w terminie 7 dni od dnia podpisania niniejszej Umowy.
3. Wynajmujący zwróci Najemcy kaucję w terminie miesiąca od dnia wydania mu przez Najemcę lokalu, po uprzednim rozliczeniu przysługujących mu należności lub kosztów opisanych w umowie.

4. W przypadku zalegania przez Najemcę z opłatami w trakcie trwania Umowy Wynajmujący ma prawo zaliczyć odpowiadającą opłacie część kaucji na wymagalne należności, o czym zawiadomi na piśmie Najemcę w terminie 3 dni od dokonania operacji.
5. W sytuacji określonej w § 4 ust. 4 Najemca zobowiązany jest do uzupełnienia kaucji do wysokości określonej w § 4 ust. 1 Umowy w terminie 3 dni od otrzymania zawiadomienia.
6. W przypadku niewpłacenia całości kaucji w terminie wskazanym w § 4 ust. 2 niniejsza Umowa uznana jest za niezawartą.

§ 5

Obowiązki wynajmującego

Wynajmujący zobowiązany jest do:

1. zgłoszenia zawarcia niniejszej Umowy właściwemu Naczelnikowi Urzędu Skarbowego w terminie 14 dni od dnia zawarcia;
2. wydania Najemcy lokalu w dniu
3. sporządzenia, przy udziale Najemcy, protokołu zdawczo-odbiorczego w dniu
4. zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem i umożliwiających najemcy korzystanie z wody, energii elektrycznej oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie Lokalu.

§ 6

Obowiązki najemcy

Najemca zobowiązany jest:

1. korzystać z Lokalu wyłącznie w celach mieszkaniowych;
2. nie dokonywać, bez pisemnej zgody Wynajmującego, zmian naruszających substancję Lokalu;
3. przeprowadzać na własny koszt drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, malować ściany, podłogi oraz wewnętrzną stronę drzwi wejściowych oraz dokonywać drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych;
4. utrzymywać należyty stan sanitarny, techniczny i estetyczny Lokalu i jego wyposażenia;
5. zawiadamiać Wynajmującego o wszelkich usterkach i wadach lokalu oraz konieczności przeprowadzenia napraw, które obciążają Wynajmującego;
6. przestrzegać zasad współżycia społecznego oraz regulaminu Wspólnoty;
7. udostępnić Wynajmującemu Lokal do wglądu, przy czym Wynajmujący może dokonać wglądu jedynie w obecności Najemcy;
8. niezwłocznie udostępnić Lokal nawet pod swoją nieobecność w celu usunięcia przez Wynajmującego lub odpowiednie służby awarii mogącej wywołać szkodę;
9. udostępnić Lokal Wynajmującemu w celu wykonania prac i remontów obciążających Wynajmującego, a także zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę;
10. naprawić szkody powstałe z jego winy.

§ 7

Rozwiązanie umowy

1. Każdej ze Stron przysługuje prawo rozwiązania niniejszej Umowy z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia.
2. Umowa ulega rozwiązaniu po upływie okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wypowiedzenie Umowy, pod rygorem nieważności, powinno być dokonane w formie pisemnej.
4. Wynajmujący ma prawo wypowiedzieć niniejszą Umowę w przypadku:
 - a) używania przez Najemcę Lokalu w sposób sprzeczny z Umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem, pomimo otrzymania pisemnego upomnienia od Wynajmującego;
 - b) wykraczania przez Najemcę w sposób rażący i uporczywy przeciwko porządkowi domowemu oraz zasadom współżycia społecznego;
 - c) dopuszczenia się przez Najemcę zwłoki w zapłacie czynszu lub innych opłat za używanie Lokalu za co najmniej trzy okresy płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku najmu i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności;
 - d) dokonania przez Najemcę wynajęcia, podnajęcia albo oddania do bezpłatnego używania Lokalu lub jego części bez wymaganej pisemnej zgody Właściciela.
5. Najemca ma prawo wypowiedzieć niniejszą Umowę w przypadku niewywiązania się przez Wynajmującego z obowiązku okazania dokonania zgłoszenia zawarcia Umowy Naczelnikowi Urzędu Skarbowego, pomimo skierowania przez Najemcę wezwania na piśmie.
6. W okresie od dnia dostarczenia wypowiedzenia Umowy przez którąkolwiek ze Stron do dnia, w którym nastąpi zwrot Przedmiotu najmu, Najemca jest zobowiązany umożliwić Wynajmującemu pokazanie Lokalu potencjalnym najemcom, po uprzednim ustaleniu terminu.

§ 8

Zobowiązanie najemcy

1. Najemca oświadcza, że po rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej Umowy wyprowadzi się do Lokalu wskazanego w oświadczeniu stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej Umowy. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy najmu okazjonalnego lokalu, jeżeli najemca dobrowolnie nie opróżnił lokalu, właściciel doręcza najemcy żądanie opróżnienia lokalu, sporządzone na piśmie opatrzonym urzędowo poświadczonym podpisem właściciela.
2. Najemca poddaje się dobrowolnie egzekucji i zobowiązuje się do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie niniejszej Umowy w terminie wskazanym w żądaniu Wynajmującego sporządzonym na piśmie z notarialnie poświadczonym podpisem Wynajmującego. Odpowiednie oświadczenie, sporządzone w formie aktu notarialnego na koszt Najemcy, stanowić będzie załącznik nr 1 do niniejszej Umowy.
3. Najemca zobowiązuje się dostarczyć Wynajmującemu notarialnie poświadczony oświadczenie Najemcy o poddaniu się egzekucji, najpóźniej do dnia
W przypadku bezskutecznego upływu tego terminu Wynajmujący ma prawo rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym.

4. W razie utraty możliwości zamieszkania w Lokalu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, Najemca jest obowiązany, w terminie 21 dni od dnia powzięcia wiadomości o tym zdarzeniu, wskazać Wynajmującemu inny Lokal, w którym będzie mógł zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu, oraz przedstawić oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 powyżej, dotyczące tego nowego lokalu, pod rygorem prawa Wynajmującego wypowiedzenia niniejszej Umowy, z zachowaniem co najmniej siedmiodniowego okresu wypowiedzenia.

§ 9

Wydanie lokalu

1. Najemca zobowiązuje się do opróżnienia Lokalu i wydania go Wynajmującemu, wraz z wyposażeniem, w terminie 3 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy, w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia.
2. W przypadku gdy po opuszczeniu Lokalu przez Najemcę w Lokalu pozostaną rzeczy wniesione przez Najemcę, Wynajmujący ma prawo przenieść je w inne miejsce na koszt i ryzyko Najemcy.
3. Jeżeli Najemca nie wyda Lokalu w terminie określonym w § 9 ust. 1, obowiązany będzie uiszczać na rzecz Wynajmującego odszkodowanie odpowiadające wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, Wynajmujący może żądać od Najemcy odszkodowania uzupełniającego.
4. W przypadku bezskutecznego upływu terminu do opróżnienia Lokalu Wynajmujący ma prawo złożyć do sądu wnioski o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu określonymu § 8 ust. 2 niniejszej Umowy.

§ 10

Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wszelkie spory wynikłe na tle stosowania postanowień Umowy rozstrzyga sąd właściwy dla miejsca zamieszkania Wynajmującego.
3. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

.....
Wynajmujący

.....
Najemca

Załączniki:

1. Oświadczenie Najemcy o poddaniu się egzekucji i zobowiązaniu do opróżnienia i wydania Lokalu. Akt notarialny
2. Oświadczenie Najemcy zawierające wskazanie Lokalu, w którym będzie mógł zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu będącego przedmiotem niniejszej Umowy.
3. Oświadczenie właściciela Lokalu, do którego Najemca będzie mógł się przenieść w razie ustania stosunku najmu.
4. Regulamin wspólnoty mieszkaniowej lub Spółdzielni.
5. Wzór protokołu zdawczo-odbiorczego.