

UMOWA NAJMU OKAZJONALNEGO LOKALU MIESZKALNEGO

Zawarta w dniu roku w
pomiędzy:

....., zamieszkałym: ul.,
..... legitymującym się dowodem
osobistym serii, wydanym przez
....., PESEL,

zwanym w dalszej części umowy „**Wynajmującym**”

oraz

....., zamieszkałym: ul.,
..... legitymującym się dowodem
osobistym serii, wydanym przez
....., PESEL,

zwanym w dalszej części umowy „**Najemcą**”,

łącznie zwanymi w dalszej części umowy „**Stronami**”.

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest on prawnym właścicielem lokalu mieszkalnego nr ... przy ul., dla którego Sąd Rejonowy w, Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o nr ..., o pow. ok. mkw, składającego się z ... pokoi, kuchni, łazienki oraz przedpokoju położonego na ... piętrze w budynku przy ul. w Lokal wyposażony jest w
W łazience znajduje się
2. Najemca oświadcza, że zapoznał się i akceptuje stan techniczny Lokalu oraz jego wyposażenia.
3. Wynajmujący oświadcza, iż Lokal nie jest obciążony żadnymi prawami, czy roszczeniami osób trzecich, ani nie istnieją jakiegokolwiek okoliczności prawne lub faktyczne, które utrudniałyby lub uniemożliwiały korzystanie z Lokalu przez Najemcę lub osoby, o których mowa w § 2 ust. 1 niniejszej umowy. Na dowód braku obciążania Lokalu prawami lub roszczeniami osób trzecich, Wynajmujący przedstawił załączony do niniejszej umowy aktualny odpis z KW nr

§ 2.

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem opisany w § 1. Lokal w celu zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych. Wraz z Najemcą w Lokalu mają prawo zamieszkiwać:, zamieszkały: ul
.....,,
legitymujący się dowodem osobistym serii, wydanym przez
....., PESEL
2. Zmiana sposobu przeznaczenia Lokalu wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 3

1. Strony zawierają niniejszą Umowę Najmu na czas oznaczony począwszy od dnia r. do dnia r.
2. Wydanie Lokalu nastąpi w dniu r., na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, określającego stan techniczny Lokalu i jego wyposażenia, wskazania liczników oraz liczbę kompletów przekazanych kluczy.

§ 4

1. Najemca będzie płacił miesięcznie, z góry do 10 dnia każdego miesiąca czynsz najmu w wysokości złotych brutto (słownie:) na konto bankowe:
2. Podwyższanie czynszu może następować nie częściej niż raz na 3 lata i jedynie w sposób (i w wysokości) określony w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, przy czym termin wypowiedzenia wysokości czynszu wynosi 6 miesięcy.
3. Oprócz czynszu Najemca zobowiązuje się do terminowego opłacania kosztów związanych z korzystaniem z Lokalu. Strony ustalają, że obowiązek ten dotyczy opłat za: zużycie ciepłej i zimnej wody, odprowadzenie ścieków, zużycie energii elektrycznej, zużycie gazu oraz wywóz nieczystości. Opłaty te będą uiszczane na podstawie stosownych faktur VAT/rachunków dostarczanych przez dostawców mediów i firmę wywożącą nieczystości, zgodnie ze stosownymi umowami, jakie łączą Wynajmującego z tymi podmiotami.
4. W dniu podpisania niniejszej umowy Najemca płaci Wynajmującemu, za pisemnym pokwitowaniem, jednorazowo kwotę zł (słownie:) z tytułu czynności administracyjnych związanych z najmem i przygotowaniem lokalu do użytkowania. W razie rozwiązania umowy przed terminem, o którym mowa w § 3 ust. 1 niniejszej umowy, z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego, Wynajmujący jest zobowiązany do zwrotu powyższej kwoty na rzecz Najemcy.

§ 5

1. Do niniejszej umowy załącza się:
 - a. oświadczenie Najemcy w formie aktu notarialnego, w którym Najemca poddał się egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie niniejszej umowy najmu okazjonalnego w terminie wskazanym w żądaniu Wynajmującego lub jego Pełnomocnika sporządzonym na piśmie z notarialnie poświadczonym podpisem Wynajmującego lub jego Pełnomocnika;
 - b. wskazanie przez Najemcę innego lokalu, w którym będzie mógł zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu;
 - c. oświadczenie właściciela lokalu lub osoby posiadającego tytuł prawny do lokalu, do którego Najemca i osoby z nim zamieszkujące będą mogły się przenieść w razie ustania stosunku najmu wynikającego z niniejszej umowy, o wyrażeniu zgody na zamieszkanie Najemcy i osób z nim zamieszkujących w lokalu wskazanym w oświadczeniu.
2. W razie utraty możliwości zamieszkania w lokalu, o którym mowa w ust. 1 lit. b. powyżej Najemca jest obowiązany, w terminie 21 dni od dnia powzięcia wiadomości o tym zdarzeniu, wskazać Wynajmującemu inny lokal, w którym mógłby zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu, oraz przedstawić oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 lit. c. powyżej dotyczące tego nowego lokalu, pod rygorem prawa Wynajmującego wypowiedzenia niniejszej umowy, z zachowaniem co najmniej siedmiodniowego okresu wypowiedzenia.

§ 6

1. Najemca zobowiązuje się do:
 - a. dbania o stan techniczny Lokalu i jego wyposażenia, używania Lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem;
 - b. niedokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję Lokalu, w szczególności poprzez wymianę drzwi, okien, przebudowy otworów, trwałej przebudowy układu wnętrza, itp.;
 - c. nieoddawania przedmiotu umowy w podnajem lub bezpłatnego używania w całości lub części bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego;
 - d. niezwłocznego zawiadamiania Wynajmującego o wszelkich usterkach i wadach Lokalu.

§ 7

1. Obowiązek dokonywania nakładów koniecznych oraz wszelkich napraw i remontów ciąży na Wynajmującym. W szczególności Wynajmujący zobowiązany jest do:

- a. doprowadzenia, napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej – z wyjątkiem osprzętu,
 - b. wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.
2. W przypadku nie dokonania przez Wynajmującego obciążających go napraw, remontów lub nie poczynienia stosownych nakładów koniecznych, Najemca ma prawo dokonać tych czynności na koszt, ryzyko i niebezpieczeństwo Wynajmującego.

§ 8

1. W razie awarii wywołującej znaczną szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem takiej szkody Najemca jest zobowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli Najemca jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, Wynajmujący ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub straży gminnej (miejskiej), a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność Najemcy lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, Wynajmujący jest zobowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia lokatora; z czynności tych sporządza się protokół.
3. Wynajmujący ponosi pełną odpowiedzialność za szkody, jakie powstały w mieniu Najemcy lub osób, o których mowa w § 2 ust. 1 niniejszej umowy, w związku z czynnościami, o których mowa w ustępie 1 i 2 wyżej, w szczególności na skutek działań samego Wynajmującego lub innych osób, które po wejściu do Lokalu wyrządziły szkodę w mieniu.
4. Po wcześniejszym ustaleniu terminu Najemca powinien także udostępnić Wynajmującemu lokal w celu dokonania:
 - a. okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania
 - b. zastępczego wykonania przez właściciela prac obciążających lokatora.

§ 9

1. Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, Wynajmujący może wypowiedzieć stosunek prawny, 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, lub

- b. jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy płatne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub
 - c. wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokalu lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela.
2. Wypowiedzenie umowy, pod rygorem nieważności, powinno być dokonane w formie pisemnej.

§ 10

1. Najemca zobowiązuje się do opróżnienia Lokalu i wydania go Wynajmującemu wraz z wyposażeniem, w terminie 7 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu, w stanie nie pogorszonym w uwzględnieniu normalnego zużycia.
2. Jeżeli po opuszczeniu lokalu przez Najemcę w Lokalu pozostaną rzeczy wniesione przez Najemcę, Wynajmujący lub jego Pełnomocnik ma prawo przenieść je w inne miejsce na koszt i ryzyko Najemcy, po uprzednim zawiadomieniu Najemcy na piśmie pod rygorem nieważności o zamiarze przeniesienia rzeczy wniesionych przez Najemcę i wyznaczeniu mu 14 dniowego terminu na ich usunięcie.
3. Jeżeli Najemca nie wyda Lokalu w terminie określonym w ust. 1. powyżej, obowiązany będzie – do dnia opróżnienia lokalu – co miesiąc uiszczać Wynajmującemu 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. Niezależnie od powyższego, jeżeli po wygaśnięciu lub rozwiązaniu niniejszej umowy, Najemca dobrowolnie nie opróżnił lokalu, Wynajmujący doręczy Najemcy żądanie opróżnienia lokalu, sporządzone na piśmie opatrzone urzędowo poświadczonym podpisem Wynajmującego. Żądanie to wysłane zostanie na adres Najemcy listem poleconym lub doręczone zostanie osobiście.
5. Żądanie opróżnienia lokalu zawierać powinno w szczególności:
 - a. oznaczenie Wynajmującego oraz Najemcy, którego żądanie dotyczy;
 - b. wskazanie umowy najmu okazjonalnego lokalu i przyczynę ustania stosunku z niej wynikającego;
 - c. termin, nie krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia żądania Najemcy, w którym Najemca i osoby z nim zamieszkujące mają opróżnić lokal.

6. W przypadku bezskutecznego upływu terminu, o którym mowa w ust. 5 lit. c powyżej, Wynajmujący ma prawo złożyć do sądu wniosek o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu, o którym mowa w § 5 ust. 1 lit. a niniejszej Umowy. Do wniosku Wynajmujący załącza:
 - a. żądanie opróżnienia lokalu wraz z dowodem jego doręczenia Najemcy albo dowodem wysłania go przesyłką poleconą;
 - b. dokument potwierdzający przysługujący właścicielowi tytuł prawny do lokalu, którego opróżnienia dotyczy żądanie właściciela;
 - c. potwierdzenie zgłoszenia, o którym mowa w § 11. ust. 1. poniżej.

§ 11

1. Wynajmujący zgłosi zawarcie niniejszej Umowy Najmu Okazjonalnego Lokalu naczelnikowi Urzędu Skarbowego właściwemu ze względu na miejsce zamieszkania Wynajmującego, w terminie 14 dni od dnia rozpoczęcia najmu.
2. Na żądanie Najemcy Wynajmującego ma obowiązek przedstawić potwierdzenie zgłoszenia, o którym mowa w ust. 1.

§ 12

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieregulowanych niniejszą umową odpowiednie zastosowanie mają przepisy prawa polskiego, w tym odpowiednie przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego oraz przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Umowę sporządzony w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Wynajmujący

Najemca