

UMOWA NAJMU OKAZJONALNEGO

zawarta w dniu r. w pomiędzy:

1., zamieszkały,
legitymującym się dowodem osobistym seria i nr:, oraz nr PESEL
....., nieprowadzącym działalności gospodarczej w zakresie wynajmu
lokali, zwanym dalej **Wynajmującym**,
a
2., zamieszkały,
legitymującą się dowodem osobistym seria i nr:, oraz nr PESEL
....., zwanym dalej **Najemcą**,
zwanymi łącznie Stronami.

§ 1 - Przedmiot umowy

1. Przedmiotem niniejszej umowy (dalej: Umowa) jest lokal mieszkalny mieszczący się w
..... przy ul., o łącznej powierzchni m²,
składający się z pokoi, kuchni, łazienki, korytarza (dalej: Lokal).
2. Wynajmujący oświadcza, że dla Lokalu jest prowadzona księga wieczysta nr
.....
3. Wynajmujący oświadcza, że jest wyłącznym właścicielem Lokalu.
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 pisemnej zgody Wynajmującego.
7. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym Lokalu, a także z jego
wyposażeniem i nie wnosi żadnych uwag ani zastrzeżeń w tym zakresie.
8. Strony oświadczają, że stan techniczny Lokalu, jego wyposażenie, stany liczników oraz
liczba przekazanych kompletów kluczy Najemcy zostaną szczegółowo opisane w protokole
zdawczo-odbiorczym, który zostanie sporządzony w dniu wydania Lokalu Najemcy.

§ 2 - Czas obowiązywania umowy

1. Niniejsza Umowa zostaje zawarta na czas określony 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: złotych) miesięcznie.
2. Kwota czynszu uiszczana będzie z góry do każdego 10 dnia miesiąca przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego pod numerem
3. Oprócz czynszu na rzecz Wynajmującego Najemca zobowiązany jest ponosić dodatkowe opłaty z tytułu:
 - a) czynszu administracyjnego wraz z opłatą na fundusz remontowy;
 - b) opłaty za śmieci;
 - c) korzystania z energii elektrycznej;
 - d) wykorzystania zimnej i ciepłej wody w zakresie przekraczającym limit zawarty w czynszu administracyjnym;
 - e) wykorzystania centralnego ogrzewania według zużycia.
4. Najemca wpłaci należne kwoty na konto Wynajmującego do 3 dni od przekazania mu rozliczenia przez Wynajmującego.

§ 4 - Kaucja

1. Dla zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego na pokrycie należności z tytułu:
 - a) najmu Lokalu w dniu jego opuszczenia,
 - b) zniszczenia Lokalu lub jego wyposażenia w trakcie użytkowania przez Najemcę poza wynikającym z normalnego korzystania z nieruchomości,
 - c) ewentualnych kosztów egzekucji wynikających z obowiązku opróżnienia Lokalu

d) Najemca wpłaci Wynajmującemu kaucję w wysokości (słownie: złotych), to jest dwukrotność miesięcznego czynszu.

2. Kaucja zostanie przelana na rachunek bankowy Wynajmującego określony w § 3 ust. 2 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 wszystkich przysługujących mu należności lub kosztów opisanych w niniejszej 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 - Obowiązki Wynajmującego

1. Wynajmujący zobowiązany jest do:

- a) zgłoszenia w terminie do 14 dni od zawarcia niniejszej Umowy właściwemu Naczelnikowi Urzędu Skarbowego;
- b) wydania Najemcy Lokalu w dniu
- c) sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego, przy udziale Najemcy w dniu ;
- d) zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji, umożliwiających Najemcy korzystanie z wody, energii elektrycznej oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie Lokalu.

§ 6 - Obowiązki Najemcy

1. Najemca zobowiązany jest:

- a) korzystać z Lokalu wyłącznie do celów mieszkaniowych;
- b) nie dokonywać żadnych zmian naruszających substancję Lokalu bez pisemnej zgody Wynajmującego;
- c) na własny koszt przeprowadzać drobne naprawy podłóg, okien i drzwi, malować ściany oraz wewnętrzną stronę drzwi wejściowych oraz dokonywać drobnych napraw

- instalacji i urządzeń technicznych w Lokalu;
- d) utrzymywać należyty stan techniczny, estetyczny i sanitarny Lokalu i jego wyposażenia;
 - e) niezwłocznie zawiadamiać Wynajmującego o wszelkich usterkach i wadach Lokalu oraz konieczności przeprowadzenia napraw, które obciążają Wynajmującego;
 - f) przestrzegać w pełni zasad współżycia społecznego oraz regulaminu Wspólnoty;
 - g) udostępnić Wynajmującemu Lokal każdorazowo do wglądu na życzenie Wynajmującego, przy czym Wynajmujący może dokonać wglądu jedynie w obecności Najemcy;
 - h) niezwłocznie udostępnić Lokal w tym pod swoją nieobecność w celu usunięcia przez Wynajmującego lub odpowiednie służby awarii mogącej wywołać szkodę;
 - i) udostępnić Lokal Wynajmującemu w celu zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę, a także wykonania prac i remontów obciążających bezpośrednio Wynajmującego;

§ 7 - Rozwiązanie umowy

1. Każdej ze Stron przysługuje prawo rozwiązania Umowy z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wypowiedzenie Umowy, pod rygorem nieważności, powinno być dokonane w formie pisemnej.
4. Wynajmujący ma prawo wypowiedzieć niniejszą Umowę w następujących przypadkach:
 - a) używania przez Najemcę Lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem lub w sposób sprzeczny z Umową, pomimo otrzymania pisemnego upomnienia od Wynajmującego;
 - b) wykraczania przez Najemcę w sposób rażący i uporczywy przeciwko zasadom współżycia społecznego oraz porządkowi domowemu;
 - c) dopuszczenia się przez Najemcę opóźnień w zapłacie czynszu lub innych opłat za używanie Lokalu za co najmniej trzy okresy płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie przez Wynajmującego o zamiarze wypowiedzenia stosunku najmu i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do uregulowania zaległych i bieżących należności;

d) dokonania bez pisemnej zgody Wynajmującego wynajęcia, podnajęcia albo oddania do bezpłatnego używania Lokalu lub jego części przez Najemcę.

§ 8 - Zobowiązanie Najemcy

1. Najemca oświadcza, że po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy dobrowolnie wyprowadzi się do Lokalu wskazanego w oświadczeniu stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej Umowy.

2. Najemca poddaje się dobrowolnie egzekucji i zobowiązuje do opróżnienia i wydania Lokalu 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 do dostarczenia Wynajmującemu notarialnie poświadzonego oświadczenia Najemcy o poddaniu się egzekucji, najpóźniej do dnia
W przypadku bezskutecznego upływu tego terminu Wynajmujący ma prawo do rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym.

4. W razie utraty przez Najemcę 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 konieczności wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia Lokalu, oraz przedstawić oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 powyżej, dotyczące tego nowego lokalu, pod rygorem prawa Wynajmującego do 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 niniejszej Umowy, w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem jego normalnego użytkowania.

2. W przypadku gdy po opuszczeniu Lokalu przez Najemcę, pozostaną w nim rzeczy wniesione przez Najemcę, Wynajmujący ma prawo przenieść je w inne miejsce, na koszt i

ryzyko Najemcy.

3. Jeżeli Najemca nie wyda Wynajmującemu Lokalu w terminie określonym w § 9 ust. 1, obowiązany będzie uiszczać na jego rzecz odszkodowanie odpowiadające wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu Lokalu.

4. W przypadku bezskutecznego upływu terminu do opróżnienia Lokalu Wynajmujący ma prawo złożyć do sądu wniosek o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu określonego § 8 ust. 2 niniejszej Umowy.

§ 10 - Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

2. Wszelkie spory wynikłe z tej Umowy rozstrzygać będzie sąd właściwy dla miejsca zamieszkania Wynajmującego.

3. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej Strony.

.....

Wynajmujący

.....

Najemca