

WZÓR 1.

UMOWA NAJMU OKAZJONALNEGO

zawarta dnia roku w

pomiędzy:

....., PESEL:, legitymującą się dowodem osobistym serii nr wydanym przez, zam. w ... przy ul. nr

w dalszej części umowy zwaną „Wynajmującym”

a

....., PESEL:, legitymującą się dowodem osobistym serii nr, wydanym przez, zam. w przy ul. nr

w dalszej części umowy zwanym „Najemcą”

łącznie w dalszej części umowy zwanymi „Stronami”

§ 1 Tytuł prawny.

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w ... przy ul. ... o powierzchni ... m², dla którego Sąd Rejonowy w prowadzi księgę wieczystą nr ..., zwanego dalej Lokalem, składającego się z: Lokal położony jest na ... piętrze w budynku wielomieszkaniowym, jest w pełni umeblowany i wyposażony w niezbędny sprzęt gospodarstwa domowego (zgodnie z protokołem zdawczo-odbiorczym, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy) oraz zaopatrzony we wszystkie media i instalacje komunalne.
2. Wynajmujący oświadcza, że Lokal wolny jest od wszelkich obciążeń na rzecz osób trzecich, które mogłyby uniemożliwić lub utrudnić wykonanie przez Najemcę jego uprawnień wynikających z niniejszej umowy.
3. Wynajmujący oświadcza, że nie prowadzi działalności gospodarczej w zakresie najmu nieruchomości.

§ 2 Przedmiot umowy.

1. Wynajmujący oddaje a Najemca bierze do używania Lokal, opisany w § 1, wyłącznie na cele mieszkaniowe.
2. Strony ustalają, że w przedmiotowym Lokalu będzie zamieszkiwał wyłącznie Najemca.

§ 3 Okres obowiązywania umowy.

Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia ... r. do dnia ... r. tj. na dwa lata, pod warunkiem przedłożenia przez Najemcę dokumentów opisanych w § 4 ust. 2 oraz pod warunkiem wpłacenia przez Najemcę kaucji, określonej w § 5, najpóźniej do dnia wydania Lokalu.

§ 4 Wydanie Lokalu.

1. Wydanie Lokalu nastąpi do dnia r., na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego (załącznik nr 1), w którym Strony potwierdzą stan Lokalu i jego wyposażenia.
2. Najemca do dnia wydania Lokalu zobowiązany jest przedłożyć:
 - a) oświadczenie Najemcy w formie aktu notarialnego, w którym poddaje się egzekucji i zobowiązuje się do opróżnienia i wydania Lokalu w terminie wskazanym w żądaniu opróżnienia lokalu wystosowanym w związku z wygaśnięciem lub wypowiedzeniem umowy najmu okazjonalnego, o którym mowa w art. 19d ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. (załącznik nr 2)
 - b) wskazanie przez Najemcę innego lokalu, w którym będzie mógł zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia Lokalu (załącznik nr 3),
 - c) oświadczenie właściciela lokalu lub osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu, do którego Najemca będzie mógł się przenieść w razie ustania stosunku najmu wynikającego z niniejszej umowy, o wyrażeniu zgody na zamieszkanie Najemcy w lokalu, opatrzone podpisem notarialnie poświadczonym (załącznik nr 4).
3. W przypadku nieprzedstawienia przez Najemcę dokumentów, określonych w ust. 2, niniejszą umowę uważa się za niezawartą.
4. Wynajmujący zgłosi zawarcie niniejszej umowy najmu Lokalu naczelnikowi urzędu skarbowego właściwemu ze względu na miejsce zamieszkania Wynajmującego, w terminie 14 dni od dnia rozpoczęcia najmu i na żądanie Najemcy przedstawi potwierdzenie tego zgłoszenia.
5. W przypadku utraty możliwości zamieszkania w lokalu, w którym Najemca mógłby zamieszkać w razie wykonania eksmisji, zgodnie z oświadczeniem Najemcy, stanowiącym załącznik nr 3, oraz oświadczeniem właściciela tego lokalu, stanowiącym załącznik nr 4, Najemca jest obowiązany jest w terminie 21 dni od dnia powzięcia wiadomości o tym zdarzeniu, wskazać inny lokal, w którym mógłby zamieszkać w przypadku eksmisji, oraz przedstawić Wynajmującemu nowe oświadczenia, określone w ust. 2 lit. b) i c), pod rygorem wypowiedzenia umowy, z zachowaniem 7-dniowego okresu wypowiedzenia.

§ 5 Kaucja

Najemca wpłaci przelewem lub gotówką za pokwitowaniem, na rzecz Wynajmującego kaucję zwrotną w wysokości ... zł (słownie: ...) do dnia wydania przedmiotu umowy. Kaucja podlega zwrotowi, po zakończeniu okresu najmu, w ciągu miesiąca od zwrotu Lokalu Wynajmującemu przez Najemcę z potrąceniem ewentualnych kosztów usunięcia wyrządzonych przez Najemcę szkód w Lokalu, a także zaległości w czynszu i w opłatach eksploatacyjnych oraz ewentualnych kosztów egzekucji obowiązku opóźnienia Lokalu.

§ 6 Korzystanie z Lokalu.

1. Z zastrzeżeniem postanowień ust. 2 poniżej Najemca będzie korzystać z niezakłóconego i wyłącznego posiadania przedmiotu najmu przez cały okres obowiązywania umowy.
2. Najemca zobowiązuje się do:
 - a) utrzymania przedmiotu najmu w należyтым stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym,
 - b) zachowania porządku domowego i przestrzegania zasad współżycia sąsiedzkiego,
 - c) przeprowadzania na własny koszt drobnych napraw i usuwania usterek związanych z zaniedbaniem lub niewłaściwym użytkowaniem z jego strony,
 - d) niezwłocznego powiadomienia Wynajmującego o awariach wywołujących szkodę lub zagrażających bezpośrednio powstaniem szkody,
 - e) dbania o Lokal i korzystania z niego w sposób, który nie powoduje pogorszenia stanu Lokalu ponad normalne zużycie.
3. W celu sprawdzenia stanu Lokalu Wynajmujący może dokonywać jego przeglądów, po uprzednim powiadomieniu Najemcy i w terminie z nim uzgodnionym. Przy przeglądzie konieczna jest obecność Najemcy lub osoby przez niego upoważnionej.
4. Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego nie może zmieniać przeznaczenia Lokalu oraz dokonywać w nim żadnych ulepszeń, renowacji i zmian, w szczególności takich, które naruszają substancję Lokalu.
5. W przypadku dokonania przez Najemcę ulepszeń, renowacji lub zmian w Lokalu Wynajmujący nie ma obowiązku zwrotu ich kosztów na rzecz Najemcy. Wynajmujący może zażądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez Najemcę z naruszeniem ust. 4.
6. Najemca nie może, bez pisemnej zgody Wynajmującego udostępniać Lokalu do używania osobom trzecim, ani go wynajmować lub podnajmować.
7. Wszelkie drobne naprawy wynikające ze zwykłego używania Lokalu obciążają Najemcę, a naprawy strukturalne Wynajmującego.
8. Najemca jest odpowiedzialny za wszelkie szkody powstałe w Lokalu, a także za szkody wyrządzone przez inne osoby zamieszkujące lub przebywające w Lokalu.

9. Ubezpieczenie przedmiotu najmu i majątku ruchomego Wynajmującego od ognia i zdarzeń losowych obciąża Wynajmującego. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody w majątku ruchomym Najemcy powstałe wskutek włamania, kradzieży i innych zdarzeń losowych.

§ 7 Czynsz najmu i opłaty eksploatacyjne.

1. Strony ustalają miesięczny czynsz za najem Lokalu na kwotę ... zł (słownie: ... złotych), płatny miesięcznie, z góry do 10-tego dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy Wynajmującego: ... , którego wysokość nie będzie podlegała zmianom w trakcie obowiązywania umowy.
2. W okresie obowiązywania niniejszej umowy Najemca zobowiązany jest ponadto do ponoszenia opłat eksploatacyjnych – według wskazań liczników oraz opłat czynszowych – na podstawie dokumentów rozliczeniowych wystawionych przez administratora nieruchomości. Opłaty eksploatacyjne Najemca będzie wносił na rachunek bankowy Wynajmującego, zaś opłaty czynszowe na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej na rachunek bankowy nr
3. Obowiązek rozliczenia opłat eksploatacyjnych, naliczanych w okresie obowiązywania umowy, istnieje także po opuszczeniu lokalu przez Najemcę.
4. Za opóźnienia w zapłacie czynszu i opłat eksploatacyjnych Wynajmujący ma prawo naliczyć odsetki ustawowe.

§ 8 Wypowiedzenie umowy.

1. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu nie później niż miesiąc naprzód, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w następujących przypadkach:
 - a) gdy Najemca jest w zwłoce z zapłatą czynszu najmu lub innych opłat za co najmniej za trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku najmu i wyznaczenia mu dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,
 - b) gdy Najemca pomimo pisemnego upomnienia używa Lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem, w szczególności: używa Lokal na inne cele niż mieszkaniowe, zaniedbuje Lokal dopuszczając do powstania szkód, niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali
 - c) gdy Najemca wynajął, podnajął lub oddał do bezpłatnego używania Lokal lub jego część bez pisemnej zgody Wynajmującego.

2. Najemca może wypowiedzieć umowę najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadku stwierdzenia w Lokalu wad zagrażających jego zdrowiu.
3. Wypowiedzenie umowy powinno zostać złożone drugiej stronie na piśmie i określać przyczynę wypowiedzenia.

§ 9 Zwrot przedmiotu najmu.

1. Najemca zobowiązany jest wydać przedmiot najmu Wynajmującemu ostatniego dnia obowiązywania umowy i pozostawić go w stanie niepogorszonym ponad normalne zużycie.
2. Jeżeli po wygaśnięciu lub wypowiedzeniu niniejszej umowy Najemca dobrowolnie nie opuści lokalu Wynajmujący doręczy mu pisemne żądanie opróżnienia lokalu opatrzone podpisem poświadczonym notarialnie, zawierające oznaczenie wynajmującego oraz najemcy, którego żądanie dotyczy, wskazanie umowy *najmu okazjonalnego* lokalu, przyczynę ustania stosunku z niej wynikającego oraz termin opróżnienia lokalu przez najemcę, nie krótszy niż 14 dni od dnia doręczenia pisemnego żądania Najemcy. W przypadku bezskutecznego upływu tego terminu Wynajmujący złoży do sądu wnioski o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu, zawierającemu oświadczenie Najemcy o dobrowolnym poddaniu się rygorowi egzekucji i na podstawie tego tytułu wykonawczego będzie prowadził dalszą egzekucję w celu opróżnienia Lokalu przez Najemcę.
3. Jeżeli 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.
4. Jeżeli Najemca nie wyda Lokalu w terminie, określonym w ust. 1. powyżej, obowiązany będzie do dnia wydania 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.
5. Dalsze używanie Lokalu po upływie terminu obowiązywania umowy nie stanowi o przedłużeniu umowy najmu.

§ 10 Postanowienia końcowe.

1. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych stosuje się przepisy kodeksu cywilnego oraz ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.
3. Ewentualne spory wynikłe w związku z wykonywaniem niniejszej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego właściwego według miejsca położenia przedmiotu najmu.
4. Załączniki do niniejszej umowy stanowią jej integralną część.

5. Niniejsza umowa została sporządzona w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Wynajmujący

Najemca