

WZÓR 2.

UMOWA NAJMU OKAZJONALNEGO

zawarta w dniu r. w..... pomiędzy:

1), imiona rodziców
....., PESEL, zamieszkałym/lą w
(kod pocztowy:) przy ul.,
dowód osobisty, zwanym/ą dalej **Wynajmującym**,

a

2), PESEL,
zamieszkałym/lą w (kod pocztowy:) przy ul.
....., dowód osobisty, zwanym/ą dalej **Najemcą**.

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że nie prowadzi działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali.
2. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem – stanowiącego odrębną nieruchomość objętą księgą wieczystą KW nr – lokalu mieszkalnego nr w budynku posadowionym w miejscowości przy ulicy nr, zwanego dalej lokalem mieszkalnym
3. Lokal mieszkalny jest usytuowany na piętrze i składa się z, o powierzchni użytkowej wynoszącej m².
4. Najemca oświadcza, że jest mu znany stan techniczny przedmiotowego lokalu i jego wyposażenie, opisane w załączonym do niniejszej umowy protokole zdawczo-odbiorczym.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania opisany w § 1 niniejszej umowy lokal mieszkalny nr ... w budynku w miejscowości przy ulicy nr ... wraz z wyposażeniem, a Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu umówiony czynsz.
2. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia r. do dnia r.

§ 3

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz najmu za każdy miesiąc obowiązywania niniejszej umowy w kwocie zł.
2. Czynsz najmu płatny jest z góry w terminie do dnia każdego miesiąca.
3. Najemca zobowiązuje się do zapłaty – oprócz czynszu najmu:
 1. kosztów utrzymania lokalu, to jest kosztów, ustalonych proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku, obciążających właściciela, obejmujących koszty:
 - a) konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości oraz przeprowadzonych remontów,
 - b) zarządzania nieruchomością,
 - c) utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, windy, anteny zbiorczej, domofonu oraz zieleni;
 2. opłat niezależnych od właściciela, to jest opłat za dostawy do lokalu energii (elektrycznej oraz ciepłej), gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych; wszystko na podstawie faktur i innych dokumentów obejmujących zestawienia opłat, wystawionych przez podmioty uprawnione, to jest
4. Należności, o których mowa w § 3 ust. 3 niniejszej umowy, są płatne z góry, nie później niż na jeden dzień poprzedzający terminy wynikające z faktur i innych dokumentów obejmujących zestawienia opłat, wystawionych przez podmioty uprawnione.
5. Strony umowy oświadczają, że czynsz, koszty utrzymania lokalu oraz opłaty niezależne od właściciela, o których mowa wyżej, Najemca będzie płacił przelewami, na rachunek bankowy Wynajmującego oznaczony numerem, prowadzony przez Bank z siedzibą w

§ 4

1. Wynajmujący może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na trzy miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, w wysokości nieprzekraczającej w danym roku kalendarzowym średniorocznego wskaźnika wzrostu cen i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym.

2. Wypowiedzenie wysokości czynszu powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie.
3. Średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym jest ogłaszany, w formie komunikatu, przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.
4. Podwyższenie czynszu nie może być dokonywane częściej niż co sześć miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.

§ 5

1. Najemca zobowiązuje się do wykorzystywania lokalu wyłącznie na cele mieszkaniowe.
2. Najemca zobowiązuje się utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego. Najemca zobowiązuje się także dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
3. Najemca zobowiązuje się stosować do porządku domowego oraz liczyć się z potrzebami innych mieszkańców i sąsiadów. Najemca zobowiązuje się powstrzymać od palenia wyrobów tytoniowych w lokalu mieszkalnym oraz zapobiegać czynieniu tego w tymże lokalu osobom trzecim.
4. Bez pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może oddać lokalu lub jego części do bezpłatnego używania, wynająć go ani podnająć.
5. Bez pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może chować w lokalu mieszkalnym jakichkolwiek zwierząt.
6. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za umieszczone w lokalu mieszkalnym ruchomości Najemcy lub osób trzecich.

§ 6

1. Wynajmujący zgłasza zawarcie umowy najmu okazjonalnego lokalu naczelnikowi urzędu skarbowego właściwemu ze względu na miejsce zamieszkania właściciela w terminie 14 dni od dnia rozpoczęcia najmu.
2. Najemca zobowiązuje się:

- 1) złożyć oświadczenie w formie aktu notarialnego, w którym podda się egzekucji i zobowiąże do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie niniejszej umowy w terminie wskazanym w żądaniu, o którym mowa w art. 19d ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
 - 2) wskazać inny lokal, w którym będzie mógł zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu mieszkalnego;
 - 3) przedłożyć Wynajmującemu oświadczenie właściciela lokalu lub osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu, o którym mowa w pkt 2 lub ust. 3, o wyrażeniu zgody na zamieszkanie Najemcy i osób z nim zamieszkujących w lokalu wskazanym w oświadczeniu; na żądanie wynajmującego załącza się oświadczenie z podpisem notarialnie poświadczonym.
3. W razie utraty możliwości zamieszkania w lokalu, o którym mowa w ust. 2 pkt 2, Najemca jest obowiązany w terminie 21 dni od dnia powzięcia wiadomości o tym zdarzeniu wskazać inny lokal, w którym mógłby zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu, oraz przedstawić oświadczenie, o którym mowa w ust. 2 pkt 3, pod rygorem wypowiedzenia umowy, o którym mowa w art. 19d ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (opisanym w § 13 ust. 2 niniejszej umowy).

§ 7

Wydanie lokalu Najemcy nastąpiło w dniu dzisiejszym na podstawie protokołu, który dokumentuje: stan techniczny lokalu i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń oraz spis wyposażenia. Protokół ten stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu.³⁾

§ 8

1. Wynajmujący zobowiązuje się do wykonywania obowiązków napraw i konserwacji w zakresie określonym w art. 6a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. Najemca zobowiązuje się do:

- o wykonywania obowiązków napraw i konserwacji w zakresie określonym w art. 6b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- o informowania Wynajmującego o wszelkich awariach i uszkodzeniach.

§ 9

Po wcześniejszym ustaleniu terminu Najemca powinien udostępnić Wynajmującemu lokal mieszkalny w celu dokonania:

1. okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania;
2. zastępczego wykonania przez właściciela prac obciążających Najemcę.

§ 10

Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za pisemną zgodą Wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

§ 11

1. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu Najemca jest obowiązany odnowić lokal mieszkalny i dokonać w nim obciążających go napraw, a także zwrócić Wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego [w tym trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony], które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go Najemcy. Jeżeli Najemca w okresie najmu dokonał wymiany niektórych elementów tego wyposażenia, przysługuje mu zwrot kwoty odpowiadającej różnicy ich wartości między stanem istniejącym w dniu objęcia lokalu oraz w dniu jego opróżnienia. Należne kwoty oblicza się według cen obowiązujących w dniu rozliczenia.
2. Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez Najemcę z naruszeniem § 10 niniejszej umowy i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji lokalu, albo ulepszenia zatrzymać za zwrotem ich wartości uwzględniającej stopień zużycia według stanu na dzień opróżnienia lokalu.

§ 12

1. Dla zabezpieczenia pokrycia należności z tytułu najmu okazjonalnego lokalu przysługujących Wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu oraz ewentualnych kosztów egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu Najemca wpłacił Wynajmującemu kaucję w kwociezł (słownie: złotych), a Wynajmujący potwierdza odbiór tej kwoty.
2. Wynajmujący zobowiązuje się do zwrotu kaucji, bez oprocentowania, w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu po potrąceniu należności Wynajmującego z tytułu najmu okazjonalnego lokalu przysługujących Wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu oraz ewentualnych kosztów egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu.

§ 13

1. Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąc kalendarzowego, Wynajmujący może wypowiedzieć niniejszą umowę, 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, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od właściciela pobieranych przez właściciela tylko w przypadkach, gdy lokator nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług, co najmniej za trzy pełne 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 lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela.
2. Wynajmujący może wypowiedzieć na piśmie umowę najmu okazjonalnego lokalu, z zachowaniem co najmniej siedmiodniowego okresu wypowiedzenia, w przypadku niedopełnienia przez Najemcę obowiązku, o którym mowa w art. 19a ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (opisanym w § 6 ust. 3 niniejszej umowy).

3. Najemca może wypowiedzieć niniejszą umowę z zachowaniem okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
4. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.

§ 14

1. Zmiana niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.
3. W okresie trwania najmu strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną.
4. Strony wskazują swoje dane kontaktowe:
 - Wynajmujący tel. e-mail:
 - Najemca tel. e-mail:

Wynajmujący

Najemca