

UMOWA
najmu okazjonalnego lokalu

Zawarta dnia w Warszawie pomiędzy:

- 1), zam., legitymującym się dowodem osobistym seria i nr:, PESEL:, nieprowadzącym działalności gospodarczej w zakresie wynajmu lokali, zwanym dalej Wynajmującym,
- a
- 2), zameldowaną w, legitymującą się dowodem osobistym seria i nr:, wydanym przez, ważnym do, PESEL: zwaną dalej Najemcą
- zwanymi łącznie Stronami.

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest lokal mieszkalny mieszczący się w przy ul., 00-000, o łącznej powierzchni, składający się z
2. Wynajmujący oświadcza, że dla lokalu opisanego w ust. 1 Sąd Rejonowy w Wydział IV Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr
3. Wynajmujący wyda Najemcy opisany powyżej lokal do używania w celach mieszkaniowych wraz ze znajdującym się w nim wyposażeniem.
4. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego opisanego w § 1 ust. 2.
5. Najemca oświadcza, że będzie (jedyną) osobą zamieszkującą lokal określony w § 1 ust. 1 (wraz z osobami
6. Najemca zobowiązuje się do wykorzystywania lokalu wyłącznie na cele mieszkaniowe.
7. Najemca nie może podnajmować lokalu mieszkalnego ani oddawać go w użytkowanie osobom trzecim w jakiegokolwiek innej formie, w całości ani w części.
8. Wynajmujący oświadcza, że lokal jest wolny od obciążeń na rzecz osób trzecich, które mogłyby utrudnić lub uniemożliwić wykonywanie uprawnień Najemcy wynikających z niniejszej umowy.
9. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym lokalu, a także z jego wyposażeniem.
10. Strony oświadczają, że stan techniczny lokalu, jego wyposażenie, wskazania liczników oraz ilość kompletów kluczy przekazanych Najemcy zostanie szczegółowo opisany w protokole zdawczo-odbiorczym, który sporządzony zostanie w dniu wydania lokalu Najemcy. Wzór protokołu stanowi **Załącznik nr 5** do niniejszej umowy.

§ 2

1. Niniejsza umowa zawarta zostaje na czas oznaczony od dnia r. do dnia r.
2. Wydanie lokalu nastąpi w dniu przedłożenia przez Najemcę oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji i zobowiązaniu się do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie niniejszej umowy, o którym mowa w art. 19 a ust. 2, pkt. 1 ustawy o ochronie praw lokatora z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

(Dz.U. 2001 Nr 71 poz. 733, z późn. zm.) stanowiącego **załącznik nr 1** do niniejszej umowy.

§ 3

1. Wysokość miesięcznego czynszu za wynajem lokalu określonego w § 1 ust. 1 wynosi złotych w stosunku miesięcznym.
2. Najemca zobowiązany jest uiszczać kwotę określoną w § 3 ust. 1 z góry do dnia 10-ego każdego miesiąca.
3. Najemca będzie uiszczał czynsz przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego, nr:
4. Najemca zobowiązany jest ponosić opłaty niezależnie od właściciela związane z korzystaniem z lokalu, (a należne Wspólnocie Mieszkaniowej budynku), a w szczególności:
 - a. zaliczki eksploatacyjne z tytułu zarządzania nieruchomością wspólną;
 - b. opłaty z tytułu wywozu śmieci;
 - c. opłaty na fundusz remontowy;
5. Oprócz czynszu na rzecz Wynajmującego, w wysokości określonej w § 3 ust. 1, Najemca zobowiązany jest ponosić opłaty z tytułu zużycia mediów, a w szczególności:
 - a. zużycia energii elektrycznej i gazu;
 - b. zużycia wody zimnej i ciepłej;
 - c. wykorzystania centralnego ogrzewania;
6. Opłaty powyższe będą wnoszone przez Najemcę bezpośrednio na konto dostawców mediów, jak również Wspólnoty Mieszkaniowej. Najemca zobowiązuje się do terminowej ich zapłaty.
7. Wynajmujący może podwyższyć wysokość czynszu, wypowiadając jego wysokość z 2-miesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 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 (nie obejmuje to zniszczeń lokalu i wyposażenia wynikających z normalnego korzystania z nieruchomości oraz znajdujących się w niej ruchomości);
 - c) ewentualnych kosztów egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu,Najemca wpłaci Wynajmującemu kaucję w wysokości złotych.
2. Kaucja zostanie przelana na rachunek bankowy Wynajmującego określony w § 3 ust. 3 niniejszej umowy w terminie 7 dni od 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 określonych w § 4 ust. 1.
4. W przypadku zalegania przez Najemcę z opłatami w trakcie trwania Umowy, Wynajmujący ma prawo zaliczyć odpowiadającą opłacie część kaucji na wymagalne należności. O dokonaniu zaliczenia Wynajmujący zawiadomi Najemcę w terminie 3 dni od dokonania operacji. Zawiadomienie powinno być dokonane w formie pisemnej.
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

Wynajmujący zobowiązany jest do:

1. zgłoszenia zawarcia niniejszej Umowy właściwemu Naczelnikowi Urzędu Skarbowego w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy;
2. przedstawienia Najemcy potwierdzenia zgłoszenia, o którym mowa w § 5 ust. 1;
3. wydania Najemcy lokalu na warunkach niniejszej umowy;
4. sporządzenia, przy udziale Najemcy, protokołu zdawczo-odbiorczego z wydania lokalu;

§ 6

1. Najemca zobowiązany jest do:
 - a) korzystania z lokalu wyłącznie na cele mieszkaniowe;
 - b) utrzymania należytego stanu sanitarnego, technicznego i estetycznego lokalu i jego wyposażenia;
 - c) przeprowadzania bieżącej konserwacji i napraw lokalu na własny koszt;
 - d) przeprowadzenia na własny koszt drobnych napraw podłóg, drzwi i okien, malowania ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych oraz drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych;
 - e) niedokonywania, bez pisemnej zgody Wynajmującego, zmian naruszających substancję lokalu;
 - f) zawiadamiania Wynajmującego o wszelkich usterkach i wadach lokalu oraz konieczności przeprowadzenia napraw, które obciążają Wynajmującego.
 - g) przestrzegania zasad współżycia społecznego (oraz Regulaminu Porządku Domowego Wspólnoty Mieszkaniowej, który to Regulamin stanowi **Załącznik nr 4** do Umowy);
 - h) dbać i chronić przed uszkodzeniem i dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania;
 - i) udostępnić Wynajmującemu lokal do wglądu, przy czym Wynajmujący może dokonać wglądu jedynie w obecności Najemcy. Strony zgodnie postanawiają, że przeglądy będą się odbywać nie częściej niż raz w miesiącu.
 - j) niezwłocznego udostępnienia lokalu w celu usunięcia przez Wynajmującego lub odpowiednie Służby awarii mogącej wywołać szkodę. W przypadku nieobecności Najemcy lub odmówienia przez niego dostępu do lokalu, Wynajmujący ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, Straży Miejskiej lub Straży Pożarnej. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność Najemcy, Wynajmujący jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia Najemcy; z czynności tych sporządza się protokół.
 - k) udostępnić lokal Wynajmującemu w celu wykonania prac i remontów obciążających Wynajmującego, a także zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę;
 - l) naprawienia szkód powstałych z jego winy.

§ 7

1. Każdej ze Stron przysługuje prawo do rozwiązania niniejszej Umowy z zachowaniem 14-dniowego 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 rozwiązać 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) niedbania przez Najemcę o należyty stan techniczny, estetyczny i sanitarny lokalu i jego wyposażenie w sposób narażający lokal i wyposażenie na uszkodzenie;
 - c) wykraczania przez Najemcę w sposób rażący i uporczywy przeciwko porządkowi domowemu oraz zasadom współżycia społecznego, w szczególności gdy Najemca dopuszcza się niszczenie urządzeń przeznaczonych do wspólnego korzystania;
 - d) dopuszczenia się przez Najemcę zwłoki w zapłacie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu za co najmniej jeden pełen okres płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku najmu i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub
 - e) dokonania przez Najemcę wynajęcia, podnajęcia albo oddania do bezpłatnego używania lokalu lub jego części bez wymaganej pisemnej zgody Właściciela.
5. Najemca ma prawo rozwiązać 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 okazanie lokalu potencjalnym nowym najemcom, po uprzednim ustaleniu terminu.

§ 8

1. Najemca oświadcza, że po rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej Umowy, wyprowadzi się, do lokalu wskazanego w oświadczeniu stanowiącym **Załącznik nr 2** do niniejszej Umowy.
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 poświadczone Oświadczenie Najemcy o poddaniu się egzekucji, najpóźniej do dnia r. 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 14 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 siedmiodniowego okresu wypowiedzenia.

§ 9

1. Najemca zobowiązuje się do opróżnienia lokalu i wydania go Wynajmującemu, wraz z wyposażeniem, w terminie 3 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy najmu, 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 pokryje poniesionych strat, Wynajmujący może żądać od Najemcy odszkodowania uzupełniającego.
4. Jeżeli po wygaśnięciu lub rozwiązaniu niniejszej Umowy Najemca dobrowolnie nie opróżnił lokalu, Wynajmujący doręczy Najemcy żądanie opróżnienia lokalu, sporządzone na piśmie z urzędowo poświadczonym podpisem. Żądanie to wysłane zostanie na adres stałego pobytu Najemcy listem poleconym.
5. 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

1. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową zastosowanie znajdują przepisy ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego oraz przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Wszelkie spory wynikłe na tle stosowania postanowień niniejszej Umowy rozstrzyga Sąd właściwy dla miejsca położenia Lokalu.
4. Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.
5. Sposób komunikacji stron umowy.
 - a. Wynajmujący:
 - i. Nr telefonu:
 - ii. E-mail:,
 - iii. Adres do korespondencji:,
 - b. Najemca:
 - i. Nr telefonu:
 - ii. E-mail:,
 - iii. Adres do korespondencji:,
6. Strony zobowiązują się niezwłocznie informować o zmianie danych wskazanych w punkcie par. 10 pkt. 5.

.....
Wynajmujący

.....
Najemca

Załączniki:

1. Oświadczenie Najemcy o poddaniu się egzekucji i zobowiązaniu do opróżnienia i wydania lokalu. Akt notarialny Rep. A
2. Oświadczenie Najemcy zawierające wskazanie lokalu, w którym będzie mógł zamieszkać w przypadku obowiązku opróżnienia lokalu będącego przedmiotem niniejszej Umowy;
3. Oświadczenie właściciela lokalu, do którego Najemca będzie mógł przenieść się w razie ustania stosunku najmu;
4. Regulamin Porządku Domowego Wspólnoty Mieszkaniowej;
5. Protokołu zdawczo-odbiorczy.