**Umowa najmu okazjonalnego lokalu**

Zawarta dnia ........................... w .......................... pomiędzy:

1. .................................................... zam. w ........................ legitymującym(cą) się dowodem osobistym o numerze i serii ..................... zwanym(ą) dalej Wynajmującym

a

2. ....................................................... zam. w ........................ legitymującym(cą) się dowodem osobistym o numerze i serii ..................... zwanym(ą) dalej Najemcą,

zwana dalej „Umową”.

Wynajmujący i Najemca dalej zwani dalej również „Stronami”.

§1 Opis Lokalu

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem stanowiącego odrębną nieruchomość Lokalu mieszkalnego nr ............... położonego w ...................... przy ulicy ....................., znajdującego się na ........ piętrze, o powierzchni ......................... m2 , składającego się z ......... pokoi, przedpokoju, kuchni i łazienki, …………….., zwanego dalej ,,Lokalem”, dla którego Sąd Rejonowy ………………………….……………...…...…, ……………………………...… Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr ……………………..
2. Na okoliczność oświadczenia o którym mowa w ust. 1 Wynajmujący przedkłada wydruk księgi wieczystej nr........................
3. Wynajmujący oświadcza, że żadna osoba trzecia nie posiada jakichkolwiek praw do Lokalu, które uniemożliwiałyby lub ograniczały wynajęcie Lokalu na mocy Umowy.

§2 Przedmiot umowy, okres obowiązywania i warunki wypowiedzenia

1. Wynajmujący oddaje Najemcy Lokal opisany w § 1 ust. 1 w najem okazjonalny w rozumieniu art. 19a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego na czas określony od dnia ............... do dnia .................... *(nie dłużej niż 10 lat)* wyłącznie na cele mieszkaniowe Najemcy, a Najemca zobowiązuje się uiszczać czynsz i inne opłaty na zasadach określonych w Umowie.
2. Wynajmujący uprawniony jest do wypowiedzenia Umowy w przypadkach określonych w obowiązujących przepisach prawa, w tym w szczególności Wynajmujący uprawniony jest do wypowiedzenia Umowy nie później niż na miesiąc na przód na koniec miesiąca kalendarzowego:
   1. jeżeli Najemca 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
   2. jeżeli Najemca jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie Lokalu 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
   3. jeżeli Najemca wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody Wynajmującego,
   4. …………………..
   5. …………………..
3. W razie rozwiązania Umowy z jakichkolwiek przyczyn Wynajmujący ma prawo opróżnić Lokal na koszt i ryzyko Najemcy wykorzystując uprawnienie na podstawie § 3 Umowy.
4. Najemca ma prawo rozwiązać Umowę nie później niż na miesiąc na przód na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadkach określonych w obowiązujących przepisach prawa, a także w następujących przypadkach:
   1. ……………………………
   2. ……………………………
5. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.

§3 Egzekucja obowiązku opuszczenia lokalu

1. W przypadku rozwiązania stosunku najmu łączącego Strony na podstawie zapisów Umowy, Najemca oświadcza, że wyprowadzi się wraz z osobami z nim zamieszkującymi, do lokalu wskazanego w oświadczeniu stanowiącym załącznik nr 2 do Umowy.
2. Oświadczenie osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu, o którym mowa w ust. 1, wyrażające zgodę na zamieszkanie w nim Najemcy i osób z nim zamieszkujących w Lokalu po ustaniu stosunku najmu stanowi załącznik nr 3 do Umowy.
3. Na okoliczność opisaną w ust. 1 Najemca poddaje się dobrowolnie egzekucji w myśl art. 777 § 1 pkt. 4 kodeksu postępowania cywilnego i zobowiązuje się do opróżnienia i wydania Lokalu używanego na podstawie 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, stanowi załącznik nr 4 do Umowy.
4. W razie utraty 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 mógłby 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 do wypowiedzenia Umowy, z zachowaniem co najmniej siedmiodniowego okresu wypowiedzenia.

§4 Wydanie i eksploatacja Lokalu

1. Wynajmujący zobowiązuje się przekazać Lokal Najemcy w dniu zawarcia Umowy/do dnia .................. protokołem zdawczo-odbiorczym stanowiącym załącznik nr 1 do Umowy, określającym wyposażenie i stan techniczny Lokalu. Najemca oświadcza, że stan Lokalu jest mu znany i nie wnosi do niego zastrzeżeń.
2. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego. Najemca jest także obowiązany 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. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:
4. podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;
5. okien i drzwi;
6. wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;
7. 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, łącznie z ich wymianą;
8. osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;
9. pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów;
10. etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana;
11. przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
12. innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:
13. malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
14. malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.
15. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego oddać Lokalu ani jego części w podnajem lub bezpłatne użytkowanie.
16. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą Wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.
17. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu Najemca jest obowiązany w szczególności odnowić Lokal i dokonać w nim obciążających go napraw.
18. Do obowiązków Wynajmującego należy wydanie Najemcy Lokalu w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywanie Lokalu w takim stanie przez czas trwania najmu, poprzez dokonywanie czynności w zakresie nieobciążającym Najemcy, w tym w szczególności:

- ……………………..

- ……….……………

- ……………………. .

1. Wynajmujący ma prawo do wizytacji przedmiotu najmu w celu ustalenia czy Lokal jest wykorzystywany zgodnie z Umową.
2. W okresie wypowiedzenia Umowy bądź w okresie ostatniego miesiąca najmu Najemca umożliwi Wynajmującemu pokazywanie Nieruchomości potencjalnym najemcom, po uprzednim uzgodnieniu z Najemcą terminu każdej takiej wizyty.

§5 Czynsz

1. Strony zgodnie ustalają miesięczny łączny czynsz najmu w kwocie ..................... (słownie: ............................. złotych).
2. Najemca oświadcza, iż zobowiązuje się uiszczać czynsz w wysokości wskazanej w §5 ust. 1 co miesiąc z góry, przelewem bankowym na rachunek bankowy Wynajmującego o numerze:............................................................. w terminie do dnia 5-go każdego miesiąca.
3. W związku z wynajmem Wynajmujący oświadcza, iż zobowiązuje się, że 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,

§6 Opłaty eksploatacyjne

1. Niezależnie od obowiązku zapłaty czynszu najmu, Najemca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wynajmującego opłat eksploatacyjnych niezależnych od Wynajmującego związanych z używaniem Lokalu, w szczególności opłat za energię elektryczną, dostarczanie wody, dostarczanie ciepła, …………….
2. Wysokość opłat eksploatacyjnych ma charakter zmienny, uzależniony od czynników zewnętrznych, jak w szczególności wysokość zużycia poszczególnych mediów przez Najemcę i ustalana będzie na podstawie rachunków lub innych dokumentów rozliczeniowych. Opłaty eksploatacyjne płatne będą w terminie 5 dni od dnia poinformowania przez Wynajmującego Najemcy o wysokości opłat eksploatacyjnych w danym okresie rozliczeniowym, na rachunek bankowy wskazany w § 5 ust. 2 Umowy.
3. W przypadku gdy opłaty eksploatacyjne ulegną podwyższeniu lub zaistnieje konieczność dokonania stosownego rozliczenia, Najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego kwot wynikających z podwyższenia lub dokonanego rozliczenia.

§7 Kaucja

1. Dla zabezpieczenia pokrycia należności z tytułu najmu Lokalu przysługujących Wynajmującemu w dniu opróżnienia Lokalu przez Najemcę, w dniu podpisania Umowy Najemca przekaże przelewem Wynajmującemu kaucję w wysokości ................. (słownie: ......................... złotych).

2. Należnościami o których mowa w ust. 1 powyżej są w szczególności należności czynszowe, opłaty eksploatacyjne oraz należności z tytułu ponadnormatywnego zużycia Lokalu czy dokonanych uszkodzeń.

3. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia Lokalu, po potrąceniu ewentualnych należności Wynajmującego z tytułu najmu Lokalu.

§8 Postanowienia końcowe

1. Wszelka korespondencja, w tym zawiadomienia, oświadczenia i wypowiedzenie w związku z Umową będą sporządzane na piśmie i przesyłane pocztą poleconą lub kurierską na adresy wskazane przez strony w komparycji Umowy.
2. W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawa.
3. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

.............................................. ..............................................

Najemca Wynajmujący

Załączniki:

1. Protokół zdawczo-odbiorczy;
2. Wskazanie przez najemcę innego lokalu, w którym będzie mógł zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu;
3. Oświadczenie właściciela lokalu lub osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu, o wyrażeniu zgody na zamieszkanie najemcy i osób z nim zamieszkujących w lokalu wskazanym w oświadczeniu z podpisem notarialnie poświadczonym;
4. Oświadczenie najemcy w formie aktu notarialnego, w którym najemca poddał się egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego lokalu 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;