

UMOWA NAJMU OKAZJONALNEGO LOKALU MIESZKALNEGO
zawarta w dniu _____ w _____ pomiędzy:

_____, legitymującą się dowodem osobistym, seria _____ numer
_____, PESEL _____, adres e-mail: _____, tel.:

zwaną dalej **Wynajmującym**

a

_____, legitymującą się dowodem osobistym, seria _____ numer
_____, PESEL _____, adres e-mail: _____, tel.:

zwaną dalej **Najemcą**

§ 1
Oświadczenia

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem mieszkania o numerze _____ położonego na IV piętrze w budynku mieszkalnym przy ul. _____ w _____ o łącznej powierzchni _____ m² składającego się z salonu z kuchnią, sypialni, łazienki i toalety (dalej: **Lokal**).
2. Wynajmujący oświadcza, że Lokal wolny jest od obciążeń oraz innych praw osób trzecich, które mogłyby wyłączać lub ograniczać korzystanie z Lokalu przez Najemcę.
3. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym Lokalu i jego wyposażeniem oraz, że nie wnosi zastrzeżeń ani co do stanu technicznego Lokalu, ani co do urządzeń w nim się znajdujących.
4. Najemca oświadcza, że w razie rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy z jakiegokolwiek przyczyny będzie mógł zamieszkać w lokalu położonym w _____ przy ul. _____, na dowód czego przedkłada oświadczenie właściciela ww. lokalu wyrażające zgodę na jego zamieszkanie pod tym adresem.

§ 2
Przedmiot umowy

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do odpłatnego korzystania Lokal wraz z urządzeniami i elementami wyposażenia Lokalu na czas określony w § 3 Umowy.
2. Przekazanie Lokalu Najemcy nastąpi po wypełnieniu przez Najemcę obowiązków określonych w § 9 i § 10 1Umowy i potwierdzone zostanie protokołem.
3. Najemca zobowiązuje dbać o stan higieniczno-sanitarny i techniczny Lokalu. Najemca zobowiązuje się do korzystania z wszelkich urządzeń i elementów wyposażenia Lokalu zgodnie z ich przeznaczeniem oraz z zachowaniem zasad bezpieczeństwa.
4. Najemca zobowiązany jest informować Wynajmującego niezwłocznie o wszelkich usterkach w Lokalu oraz o konieczności przeprowadzenia napraw i innych czynności, które zgodnie z obowiązującymi przepisami obciążają Wynajmującego.
5. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania porządku domowego oraz zachowania dobrosąsiedzkich stosunków z mieszkańcami nieruchomości.
6. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania bezwzględnego zakazu palenia w Lokalu oraz na klatce budynku.

§ 3 Okres najmu

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia _____ do dnia _____.
2. Wynajmujący ma prawo natychmiastowego rozwiązania umowy w przypadku, gdy Najemca:
 - a. opóźnia się z zapłatą czynszu i/lub innych opłat wynikających z umowy za jeden okres płatności w jakiegokolwiek części,
 - b. używa przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z Umową lub przeznaczeniem (w tym nie przestrzega zakazu palenia),
 - c. bez zgody Wynajmującego dokonuje zmian w Lokalu,
 - d. nie wpłaci kaucji, o której mowa w § 9 umowy, pomimo wezwania Wynajmującego,
 - e. nie wykona obowiązku, o którym mowa w § 10 umowy, pomimo wezwania Wynajmującego.
3. Ewentualne przedłużenie umowy na kolejne miesiące wymaga pisemnego aneksu.
4. Strony zobowiązują się do wzajemnego poinformowania o braku woli do przedłużenia umowy lub o woli jej przedłużenia co najmniej na miesiąc wygaśnięciem Umowy.
5. Umowa może zostać rozwiązana w trybie natychmiastowym przez Najemcę gdy z powodów nie leżących po stronie Najemcy korzystanie z Lokalu stało się niemożliwe, a Wynajmujący, pomimo wezwania do usunięcia przyczyn powyższego w odpowiednim czasie.

§ 4 Czynsz i opłaty eksploatacyjne

1. Z tytułu udostępnienia Lokalu Najemca zobowiązuje się płacić czynsz najmu, czynsz administracyjny i opłaty eksploatacyjne.
2. Czynsz najmu strony ustalają na kwotę _____ zł miesięcznie.
3. Czynsz administracyjny w dniu zawarcia umowy wynosi _____ zł miesięcznie. Wysokość czynszu administracyjnego może ulec zmianie, w szczególności na podstawie bieżącego zużycia wody. Zmiana czynszu administracyjnego nie stanowi zmiany Umowy i nie wymaga aneksu do Umowy. Wynajmujący poinformuje Najemcę o zmianie wysokości czynszu administracyjnego.
4. Czynsz najmu i czynsz administracyjny płatne są z góry do 10-go dnia każdego miesiąca na konto Wynajmującego: _____. Za dzień zapłaty przyjmuje się dzień wpływu czynszu na konto Wynajmującego.
5. Strony ustalają, iż wszelkie opłaty eksploatacyjne, w tym koszty energii elektrycznej oraz koszty gazu przez czas trwania Umowy, ponosić będzie Najemca na podstawie informacji otrzymywanych od Wynajmującego na koniec każdego miesiąca. Informacją będzie przekazywana mailem na adres mailowy Najemcy: _____. Zmiana wysokości opłat eksploatacyjnych nie stanowi zmiany Umowy i nie wymaga aneksu do Umowy. Najemca nie ma prawa zawierania umowy na dostawę mediów we własnym zakresie.
6. Opłaty eksploatacyjne płatne są w terminie do 7 dni od dnia przekazania przez Wynajmującego informacji Najemcy na konto Wynajmującego: _____.

§ 5 Podnajem

Najemcy nie wolno oddawać przedmiotu najmu w podnajem ani bezpłatne używanie osobom trzecim, pod rygorem zapłaty kary umownej w wysokości 3.000,00 zł za każdorazowe

naruszenie. Wynajmującemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych w przypadku, gdy szkoda przewyższy karę umowną.

§ 6. Przeróbki

1. Wszelkie adaptacje i ulepszenia przedmiotu wynajmu wymagają pisemnej zgody Wynajmującego, pod rygorem zapłaty kary umownej w wysokości 3.000,00 zł za każdorazowe naruszenie. Wynajmującemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych w przypadku, gdy szkoda przewyższy karę umowną.
2. Z chwilą rozwiązania umowy, bez względu na przyczynę, Najemca będzie uprawniony usunąć wszelkie poczynione na własny koszt w Lokalu nakłady lub pozostawić je bez odszkodowania.

§ 7 Czynności sprawdzające

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo przeprowadzenia w obecności Najemcy lub jego przedstawiciela okresowych kontroli stanu Lokalu. Kontrole winny być wcześniej zapowiedziane co najmniej z 3 dniowym wyprzedzeniem.
2. W ciągu ostatnich 4 tygodni obowiązywania Umowy Wynajmujący zastrzega sobie prawo do pokazywania Lokalu potencjalnym kolejnym najemcom, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu wizyty z Najemcą.
3. W przypadku braku kontaktu z Najemcą przez okres 14 dni, Wynajmujący a prawo wejść do Lokalu i opróżnić lokal z rzeczy Najemcy na jego koszt i ryzyko.

§ 8 Zwrot Lokalu

W terminie 3 dni od dnia zakończenia Umowy, bez względu na przyczynę, Najemca zobowiązany jest protokolarnie zwrócić Lokal wraz z wyposażeniem w stanie nie pogorszonym, wynikającym z normalnej eksploatacji. W przypadku nie przystąpienia przez Najemcę do protokolarnego zwrotu Lokalu, Wynajmujący uprawniony jest do jednostronnego sporządzenia protokołu, którego ustalenia są wiążące dla stron.

§ 9 Kaucja

1. W dniu zawarcia umowy Najemca wpłaci Wynajmującemu kaucję w wysokości _____ zł na konto Wynajmującego _____. Kaucja przeznaczona na zabezpieczenie zapłaty czynszu wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w zapłacie oraz wszelkich innych roszczeń Wynajmującego mogących powstać w związku z wykonywaniem niniejszej Umowy.
2. Kaucja nie jest oprocentowana i podlega zwrotowi w terminie do 20 dni po protokolarnym przekazaniu lokalu Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym. W przypadku, gdyby w tym dniu przysługiwały Wynajmującemu roszczenia przeciwko Najemcy wynikające z niniejszej Umowy, w szczególności z tytułu niezapłaconego czynszu, odsetek za nieterminowe płatności czynszu, lub też szkód uczynionych przez Wynajmującego w Lokalu, Wynajmujący potrąci przysługujące mu roszczenia z kwoty kaucji.

§ 10

Poddanie się egzekucji

Najemca w terminie 7 dni od podpisania niniejszej umowy podda się egzekucji w myśl art. 777 § 1 pkt 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego i art. 19 a ust. 2 pkt 1) ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego i w tym terminie przekaże Wynajmującemu oświadczenie o poddaniu się egzekucji odnośnie:

- obowiązku dobrowolnego opuszczenia, opróżnienia i wydania ww. lokalu mieszkalnego po rozwiązaniu Umowy bez względu na przyczynę,
- obowiązku zapłaty Wynajmującemu czynszu najmu oraz innych należności wynikających z niniejszej umowy wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, liczonymi od dnia wymagalności poszczególnych kwot czynszu do ich zapłaty i należnościami ubocznymi w postaci kosztów dochodzenia roszczeń, kosztów przywrócenia przedmiotu najmu od stanu zgodnego z umową - do maksymalnej kwoty 30 000 PLN, przy czym zdarzeniem, od którego uzależnione będzie wykonanie obowiązku jest brak zapłaty jakiegokolwiek z wyżej wymienionych kwot w terminie określonym w wezwaniu do zapłaty wysłanym na adres: ul. _____ lub inny znany Wynajmującemu.

§ 11

Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, chyba że Umowa wyraźnie wskazuje na brak obowiązku sporządzenia aneksu.
2. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
3. Spory wynikające z umowy rozstrzygał będzie właściwy Sąd w _____.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Wynajmujący

Najemca