UMOWA NAJMU OKAZJONALNEGO LOKALU

zawarta w dniu ..... roku w ..... pomiędzy:

1. Panem/panią ....., zamieszkałym/-ą w ..... przy ul. ....., legitymującym/-ą się ..... wydanym przez ....., posiadającym/-ą numer NIP ....., nie prowadzącym/-ą działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali, zwanym/-ą dalej „Wynajmującym", a
2. Panem/panią ....., zamieszkałym/-ą w ..... przy ul. ....., legitymującym/-ą się ..... wydanym przez ....., posiadającym/-ą numer NIP ....., zwanym/-ą dalej „Najemcą",

o następującej treści:

§ 1.

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr ..... o powierzchni użytkowej ..... mkw., składającego się z ..... pokoi, kuchni, łazienki oraz ....., położonego na ..... piętrze w budynku przy ul. ..... w ....., dla którego to lokalu Sąd Rejonowy ....., prowadzi księgę wieczystą KW nr ....., (dalej: „Lokal"). Lokal wyposażony jest w ..... .
2. Najemca oświadcza, że zapoznał się i akceptuje stan techniczny Lokalu oraz jego wyposażenia.

§ 2.

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem opisany w § 1. Lokal w celu w celu zaspokajania swoich potrzeb mieszkaniowych. Wraz z Najemcą w Lokalu mają prawo zamieszkiwać:....., ..., ...
2. Zmiana sposobu przeznaczenia Lokalu wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 3.

1. Strony zawierają niniejszą Umowę Najmu na czas oznaczony począwszy od dnia ..... roku do dnia ..... roku. *[UWAGA: nie dłużej niż 10 lat]*
2. Wydanie Lokalu nastąpi w dniu ..... roku, na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, określającego stan techniczny Lokalu i jego wyposażenia, wskazania liczników oraz liczbę kompletów przekazanych kluczy.

§ 4.

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu miesięcznie, z góry do 10 dnia każdego miesiąca czynsz najmu w wysokości ..... złotych (słownie: ..... złotych).
2. Niezależnie od czynszu najmu, Najemca będzie pokrywał będzie koszty eksploatacyjne w wysokości ....., a nadto koszty zużycia ..... według wskazań liczników. Najemca pokrywał będzie koszty eksploatacyjne Lokalu stosownie do stawek określonych przez dostawców mediów.
3. Oprócz czynszu najmu i kosztów eksploatacyjnych Najemca pokrywał będzie .....
4. Wynajmujący może podwyższyć czynsz najmu w przypadku gdy ..... Podwyższenie czynszu najmu następuje z zachowaniem ..... okresu wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu najmu.

§ 5.

1. Dla zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego o pokrycie należności z tytułu najmu Lokalu w dniu opróżnienia lokalu oraz ewentualnych kosztów egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu Najemca wpłacił Wynajmującemu kaucję w wysokości ..... złotych, co stanowi .....-krotność miesięcznego czynszu. *[UWAGA: kaucja nie może przekraczać sześciokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu okazjonalnego lokalu]*
2. Kaucja, o której mowa w ust. 1, zostanie zwrócona Najemcy w terminie 30 dni od dnia zwrotu Lokalu Wynajmującemu, po uprzednim rozliczeniu należności przysługujących Wynajmującemu lub kosztów egzekucji opróżnienia Lokalu.
3. Zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana.
4. W przypadku, gdy w czasie trwania stosunku najmu Wynajmujący przeznaczy jakąkolwiek część kaucji na poczet przysługujących mu należności, Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego uzupełnienia kaucji do wysokości określonej w ust. 1. powyżej.

§ 6.

1. Do niniejszej umowy załącza się:
    a. oświadczenie Najemcy w formie aktu notarialnego, w którym Najemca poddał się egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie niniejszej umowy najmu okazjonalnego lokalu w terminie wskazanym w żądaniu Wynajmującego sporządzonym na piśmie z notarialnie poświadczonym podpisem Wynajmującego;
    b. wskazanie przez Najemcę innego lokalu, w którym będzie mógł zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu;
    c. oświadczenie właściciela lokalu lub osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu, do którego Najemca i osoby z nim zamieszkujące będą mogły się przenieść w razie ustania stosunku najmu wynikającego z niniejszej umowy, o wyrażeniu zgody na zamieszkanie Najemcy i osób z nim zamieszkujących w lokalu

wskazanym w oświadczeniu. *[UWAGA: na żądanie Wynajmującego podpis pod oświadczeniem powinien być poświadczony przez notariusza]*

2. W razie utraty możliwości zamieszkania w lokalu, o którym mowa w ust. 1 lit. b. 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 lit. c. powyżej dotyczące tego nowego lokalu, pod rygorem prawa Wynajmującego wypowiedzenia niniejszej umowy, z zachowaniem co najmniej siedmiodniowego okresu wypowiedzenia.

§ 7.

Najemca zobowiązuje się do:

1. dbania o stan techniczny Lokalu i jego wyposażenia, używania Lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem;
2. dokonywania drobnych napraw i remontów Lokalu;
3. niedokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję Lokalu oraz sposób jego aranżacji, w szczególności poprzez wymianę drzwi, okien, przebudowy otworów, trwałej przebudowy układu wnętrza, itp.;
4. nieoddawania przedmiotu umowy w podnajem lub bezpłatnego używania w całości lub części bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego;
5. niezwłocznego zawiadamiania Wynajmującego o wszelkich usterkach i wadach Lokalu.

§ 8.

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody Najemca jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli Najemca jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, Wynajmujący ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub straży gminnej (miejskiej), a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność Najemcy lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, Wynajmujący jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia lokatora; z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym ustaleniu terminu Najemca powinien także udostępnić Wynajmującemu lokal w celu dokonania:
    a. okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania;
    b. zastępczego wykonania przez właściciela prac obciążających lokatora.

§ 9.

1. Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, Wynajmujący może wypowiedzieć stosunek prawny, 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 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
   c. wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela.
2. Wypowiedzenie umowy, pod rygorem nieważności, powinno być dokonane w formie pisemnej.

§ 10.

1. Najemca zobowiązuje się do opróżnienia Lokalu i wydania go Wynajmującemu, wraz z wyposażeniem, w terminie 7 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu, w stanie niepogorszonym w uwzględnieniem normalnego zużycia.
2. Jeżeli 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 ust. 1. powyżej, obowiązany będzie - do dnia opróżnienia 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.
4. Niezależnie od powyższego, jeżeli po wygaśnięciu lub rozwiązaniu niniejszej umowy, Najemca dobrowolnie nie opróżnił lokalu, Wynajmujący doręczy Najemcy żądanie opróżnienia lokalu, sporządzone na piśmie opatrzonym urzędowo poświadczonym podpisem Wynajmującego. Żądanie to wysłane zostanie na adres Najemcy ..... listem poleconym lub doręczone zostanie osobiście.
5. Żądanie opróżnienia lokalu zawierać powinno w szczególności:
   a. oznaczenie Wynajmującego oraz Najemcy, którego żądanie dotyczy;
   b. wskazanie umowy najmu okazjonalnego lokalu i przyczynę ustania stosunku z niej wynikającego;
   c. termin, nie krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia żądania Najemcy, w którym Najemca i osoby z nim zamieszkujące mają opróżnić lokal.
6. W przypadku bezskutecznego upływu terminu, o którym mowa w ust. 5 lit c. powyżej, Wynajmujący ma prawo złożyć do sądu wniosek o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu, o którym mowa w § 6 ust. 1. lit a. niniejszej Umowy. Do wniosku Wynajmujący załącza:
   a. żądanie opróżnienia lokalu wraz z dowodem jego doręczenia Najemcy albo dowodem wysłania go przesyłką poleconą;
   b. dokument potwierdzający przysługujący właścicielowi tytuł prawny do lokalu, którego opróżnienia dotyczy żądanie właściciela;
   c. potwierdzenie zgłoszenia, o którym mowa w § 12. ust. 1. poniżej.

§ 11.

1. Wynajmujący 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.

2. Na żądanie Najemcy Wynajmujący ma obowiązek przedstawić potwierdzenie zgłoszenia, o którym mowa w ust. 1.

§ 12.

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową odpowiednie zastosowanie mają przepisy prawa polskiego, w tym odpowiednie przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Spory mogące wynikać ze stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla miejsca położenia Lokalu.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Wynajmujący Najemca