

Umowa najmu okazjonalnego

zwana dalej Umową, zawarta w Olsztynie, dnia r. pomiędzy:

....., zam. w, kod przy ul....., legitymującym się dowodem osobistym o numerze, wydanym przez, posiadającą numer PESEL

zwanym dalej **Wynajmującym**,

a

....., zam. w, kod, przy ul., legitymującą się dowodem osobistym o numerze, wydanym przez, posiadającą numer PESEL

zwanym dalej **Najemcą**,

gdzie Wynajmujący i Najemca będą dalej wspólnie określani jako **Strony**, a w sytuacji, gdy Umowa będzie się odnosić do nich osobno, będą zwani **Stroną**, o następującej treści:

§1

Oświadczenie stron

1. Wynajmujący oświadcza, że:

- 1) jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w miejscowości przy ulicy numer budynku numer lokalu zwanego dalej lokalem.
- 2) Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi.....m kw. zgodnie z wpisem do Księgi Wieczystej o numerze.....zwanym dalej wpisem do KW prowadzonej przez Sąd Rejonowy w
- 3) Lokal składa się z pokoi oraz: przedpokoju, łazienki, kuchni, balkonu.
- 4) Piwnica:
- 5) Zgodnie z wpisem do KW przynależy do lokalu. Opłaty za użytkowanie piwnicy będą doliczane do czynszu zgodnie z ustaleniami opłat za użytkowanie piwnicy określonych przez Spółdzielnię Mieszkaniową.....
- 6) Zgodnie z wpisem do KW ma charakter powierzchni współdzielonej. Opłaty za jej użytkowanie będą doliczane do czynszu proporcjonalnie do wielkości udziału w wysokości% czynszu.
- 7) Najemca oświadcza, że lokal wykorzystywać będzie wyłącznie w celach mieszkaniowych i nie prowadzi działalności gospodarczej związanej z wynajmowaniem lokali.

2. Najemca oświadcza, że Lokal mieszkalny obejrzał oraz nie wnosi zastrzeżeń co do stanu technicznego Lokalu mieszkalnego ani Wyposażenia.

§2

Przedmiot Umowy

Wynajmujący oddaje Najemcy Lokal mieszkalny wraz z Wyposażeniem do używania w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych Najemcy, zaś Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu umówiony czynsz.

§3

Przekazanie Lokalu mieszkalnego

1. Przekazanie Lokalu mieszkalnego Najemcy nastąpi w dniu r., przy czym dokładny termin zostanie ustalony przez Strony za pośrednictwem poczty elektronicznej.
2. Przekazanie Lokalu mieszkalnego zostanie potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym, którego wzór stanowi załącznik do Umowy.

§4

Sposób korzystania z Lokalu mieszkalnego i Wyposażenia

1. Najemca uprawniony jest do używania Lokalu mieszkalnego i Wyposażenia wyłącznie w celu określonym w § 2 Umowy, w szczególności w Lokalu mieszkalnym nie może prowadzić działalności gospodarczej.
2. Najemcy zabrania się:
 - 1) palenia oraz umożliwiania innym osobom palenia wyrobów tytoniowych (w tym e-papierosów) w Lokalu mieszkalnym;
 - 2) utrzymywania w Lokalu mieszkalnym jakichkolwiek zwierząt;
 - 3) używania Lokalu mieszkalnego w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego, dobrymi obyczajami lub potrzebami sąsiadów i innych mieszkańców budynku, czyniąc korzystanie z innych lokali uciążliwym;
 - 4) używania elementów Wyposażenia w sposób sprzeczny z ich przeznaczeniem.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy Najemcy wniesione do Lokalu mieszkalnego.

§5

Obowiązki i uprawnienia Wynajmującego

1. Wynajmujący jest zobowiązany do wykonywania obowiązków, o których mowa w art. 6a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (zwanej dalej „Ustawą o ochronie praw lokatorów”).
2. Wynajmujący jest uprawniony do dokonywania w obecności Najemcy kontroli stanu Lokalu mieszkalnego na potrzeby sprawdzenia czy Najemca używa Lokal mieszkalny w celu, o którym mowa w § 2 Umowy oraz czy wywiązuje się z Umowy w sposób należyty i prawidłowy.
3. Wynajmujący jest zobowiązany zgłosić zawarcie Umowy naczelnikowi urzędu skarbowego właściwemu ze względu na miejsce zamieszkania Wynajmującego, w terminie 14 dni od dnia rozpoczęcia najmu.

§6

Obowiązki i uprawnienia Najemcy

1. Najemca jest obowiązany do:
 - 1) wykonywania obowiązków, o których mowa w art. 6b oraz 6e Ustawy o ochronie praw lokatorów;
 - 2) niezwłocznego zgłaszania Wynajmującemu uszkodzenia i awarii Lokalu mieszkalnego lub Wyposażenia.
2. Najemca jest zobowiązany dbać o Nieruchomość oraz znajdujące się na jej terenie rzeczy ruchome należące do Wynajmującego. Bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności Najemca nie może usuwać z Nieruchomości rzeczy ruchomych, które zostały mu oddane do używania.
3. Najemca jest uprawniony do zawarcia we własnym imieniu, umów usług telekomunikacyjnych, telewizji kablowej i Internetu.

§7

Czynsz najmu oraz opłaty eksploatacyjne

1. Z tytułu najmu Najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego czynszu w kwocie (słownie:) miesięcznie.
2. Czynsz najmu płatny jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca kalendarzowego przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego o numerze:
3. Wynajmujący jest uprawniony do wypowiedzenia wysokości czynszu najmu określonego w ust. 1 powyżej z zachowaniem dwumiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca. Oświadczenie o wypowiedzeniu czynszu najmu nie może zostać złożone wcześniej niż po upływie 2 miesięcy obowiązywania Umowy. Każdorazowe wypowiedzenie wysokości czynszu najmu nie może następować częściej niż co 6 miesięcy i nie może być wyższe niż 150% wysokości czynszu dotychczasowego.
4. Niezależnie od obowiązku zapłaty czynszu najmu, Najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego opłat eksploatacyjnych niezależnych od Wynajmującego związanych z użytkowaniem Lokalu mieszkalnego, w szczególności: zaliczek na pokrycie kosztów zarządu, opłat za energię elektryczną, opłat za dostarczanie wody, opłat za dostarczanie ciepła, opłata za wywóz nieczystości stałych.
5. Najemca przyjmuje do wiadomości, że opłaty eksploatacyjne mają charakter zmienny, ich wysokość uzależniona jest od czynników niezależnych od Wynajmującego, w szczególności takich jak: sezon grzewczy, zużycia wody, energii elektrycznej, gazu przez Najemcę.
6. Wysokość opłat eksploatacyjnych ustalana będzie na podstawie rachunków lub innych dokumentów rozliczeniowych. Opłaty eksploatacyjne płatne będą w terminie 5 dni od dnia poinformowania Najemcy o wysokości opłat eksploatacyjnych w danym miesiącu przez Wynajmującego na rachunek bankowy wskazany w ust. 2 powyżej.
7. 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.

§8

Kaucja

1. Na zabezpieczenie pokrycia należności z tytułu najmu Lokalu mieszkalnego, w tym szkód wyrządzonych w trakcie najmu oraz ewentualnych kosztów egzekucji obowiązku opróżnienia Lokalu mieszkalnego, Najemca wpłaci Wynajmującemu kaucję w łącznej wysokości złotych (słownie:). w terminie do
2. W przypadku zaspokojenia wierzytelności Wynajmującego z kaucji, Najemca jest zobowiązany do jej uzupełnienia do ustalonej w ust. 1 wysokości w terminie 7 dni od daty otrzymania powiadomienia o rozliczeniu nieuregulowanych należności z kaucji.
3. Wynajmujący zobowiązuje niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie miesiąca od dnia opróżnienia Lokalu mieszkalnego przez Najemcę i jego wydania w stanie niepogorszonym, zwrócić Najemcy kaucję, bez oprocentowania, z zastrzeżeniem prawa potrącenia z kaucji wszelkich należności, o których mowa w ust. 1 powyżej.

§9

Prace remontowe, ulepszenia

1. Wszelkie zmiany w Lokalu mieszkalnym, w szczególności prace remontowe i adaptacyjne, wymagają uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej, zawierającej w szczególności określenie zakresu prac, sposobu ich finansowania oraz warunków usunięcia albo pozostawienia dokonanych zmian po ustaniu najmu.

2. Jeśli Najemca ulepszył Lokal mieszkalny za zgodą Wynajmującego, Wynajmujący może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.
3. Wszelkie nakłady na Lokal mieszkalny poczynione przez Najemcę bez zgody Wynajmującego, przypadają na rzecz Wynajmującego bez wynagrodzenia.

§10

Oddanie do bezpłatnego używania i podnajem

Najemca nie może oddać Lokalu mieszkalnego lub jego części do bezpłatnego używania ani go podnająć osobie trzeciej bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§11

Okres obowiązywania Umowy

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony, tj. na okres miesięcy (do dnia r.).
2. Wynajmujący uprawniony jest do wypowiedzenia Umowy z zachowaniem siedmiodniowego okresu wypowiedzenia w przypadku:
 - 1) określonym w art. 19d ust.5 w zw. z art. 19a ust. 3 Ustawy o ochronie praw lokatorów;
 - 2) dwukrotnego nieudostępnienia Wynajmującemu przez Najemcę Lokalu mieszkalnego celem dokonania kontroli, o której mowa w § 5 ust. 2 Umowy.
3. Wynajmujący uprawniony jest do wypowiedzenia Umowy z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca w przypadku:
 - 1) korzystania przez Najemcę, pomimo pisemnego upomnienia, z Lokalu mieszkalnego w celu innym niż cel określony w § 2 Umowy;
 - 2) naruszenia przez Najemcę, pomimo pisemnego upomnienia, którekolwiek z zakazów, o których mowa w § 4 ust. 2 Umowy;
 - 3) dokonania przez Najemcę zmian w Lokalu mieszkalnym bez zgody Wynajmującego;
 - 4) oddania przez Najemcę Lokalu mieszkalnego lub jego część do bezpłatnego używania lub podnajęcia go osobie trzeciej bez zgody Wynajmującego;
 - 5) Najemca jest w opóźnieniu z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie Lokalu mieszkalnego co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.
4. Oświadczenie o wypowiedzeniu Umowy wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§12

Zwrot Lokalu mieszkalnego

1. W terminie 7 dni od dnia ustania najmu, Najemca zobowiązany jest do zwrócenia Wynajmującemu Lokalu mieszkalnego wraz z Wyposażeniem w stanie niepogorszonym.
2. Zwrot Lokalu mieszkalnego wraz z Wyposażeniem potwierdzony zostanie protokołem zdawczo-odbiorczym sporządzonym przez Strony.
3. Najemca zobowiązany jest do opróżnienia zwracanego Lokalu mieszkalnego ze wszystkich stanowiących jego własność rzeczy. Rzeczy pozostawione przez Najemców po zakończeniu najmu lub w przypadku opuszczenia Lokalu mieszkalnego przed zakończeniem najmu traktuje się jako porzucone w zamiarze wyzbycia się ich własności.

§13

Egzekucja obowiązku opróżnienia lokalu

1. Strony oświadczają, iż Najemca (oraz wszystkie osoby mające zamieszkiwać w Lokalu mieszkalnym wraz z Najemcą) złożyły, stosownie do dyspozycji przepisów art. 19a ust. 2 Ustawy o ochronie praw lokatorów:
 - 1) oświadczenie w formie aktu notarialnego, w którym Najemca poddał się egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia i wydania Lokalu mieszkalnego w terminie wskazanym w żądaniu, o którym mowa w art. 19d ust. 2 Ustawy o ochronie praw lokatorów,
 - 2) oświadczenie zawierające wskazanie przez Najemcę innego lokalu, w którym będzie mógł zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia Lokalu mieszkalnego.
2. Ponadto Strony oświadczają, że Najemca przedłożył Wynajmującemu oświadczenie właściciela lokalu lub osoby posiadające tytuł prawny do lokalu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2) powyżej o wyrażeniu zgody na zamieszkanie Najemcy i osób z nim zamieszkujących w lokalu wskazanym w oświadczeniu z **podpisem notarialnie poświadczonym**.
3. Oświadczenia określone w ust. 1 i ust. 2 stanowią integralną część niniejszej umowy i zostaną do niej dołączone.
4. W razie utraty możliwości zamieszkania w lokalu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2) powyżej, 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 stosowne oświadczenie właściciela tego lokalu, pod rygorem wypowiedzenia Umowy zgodnie § 11 ust. 2 pkt 1) Umowy.

§ 14

Komunikacja Stron

1. W trakcie wykonywania Umowy, Strony mogą komunikować się za pośrednictwem poczty elektronicznej przy użyciu następujących adresów e-mail:
 - a) Wynajmujący:
 - b) Najemca:
2. Zmiana adresów e-mail określonych w ust. 1 powyżej jest dokonywana poprzez informację skierowaną do drugiej Strony na piśmie i nie wymaga zmiany Umowy.

§ 15

Klauzula salwatoryjna

W przypadku gdyby którekolwiek z postanowień Umowy okazało się być nieważne, pozostałe postanowienia Umowy pozostają w mocy i są wiążące dla Stron, a w miejsce postanowień nieważnych wchodzi odpowiednie przepisy prawa.

§ 16

Postanowienia końcowe

1. Załączniki do Umowy stanowią jej integralną część.
2. Wszelkie zmiany Umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W sprawach nieuregulowanych zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego oraz Ustawy o ochronie praw lokatorów.
4. Wszelkie spory wynikające z Umowy rozstrzygane będą przez Sąd powszechny – Sąd Rejonowy w Bartoszczach, województwo warmińsko-mazurskie.
5. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
- 6.

Wynajmujący:

.....

Najemca:

1.

2.

Załączniki do umowy:

Załącznik nr 1 – upoważnienie;

Załącznik nr 2 – wykaz wyposażenia Nieruchomości oddanego Najemcy do używania;

Załącznik nr 3 – wzór protokołu zdawczo-odbiorczego;

Załącznik nr 4 – oświadczenie Najemcy w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji;

Załącznik nr 5 – oświadczenie - wskazanie przez najemcę innego lokalu, w którym będzie mógł zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu;

Załącznik nr 6 – oświadczenie właściciela lokalu lub osoby posiadające tytuł prawny do lokalu o wyrażeniu zgody na zamieszkanie najemcy w lokalu wskazanym w oświadczeniu.