

# Umowa najmu okazjonalnego lokalu

Zawarta dnia ..... w ..... pomiędzy:

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

a

2. .... zam. w ..... legitymującym(cą) się dowodem osobistym o numerze i serii ..... zwanym(a) 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 ..... m<sup>2</sup>, 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:
  - a) 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
  - b) 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
  - c) jeżeli Najemca wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody Wynajmującego,
  - d) .....
  - e) .....
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:
  - a) .....
  - b) .....
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

wskazany 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:
  - 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;
  - 2) okien i drzwi;
  - 3) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;
  - 4) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;
  - 5) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;
  - 6) pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów;
  - 7) etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana;
  - 8) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;

- 9) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:
- a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
  - b) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.
4. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego oddać Lokalu ani jego części w podnajem lub bezpłatne użytkowanie.
  5. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą Wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.
  6. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu Najemca jest obowiązany w szczególności odnowić Lokal i dokonać w nim obciążających go napraw.
  7. 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:
    - .....
    - .....
    - .....
  8. Wynajmujący ma prawo do wizytacji przedmiotu najmu w celu ustalenia czy Lokal jest wykorzystywany zgodnie z Umową.
  9. 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 Czynnosc

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 użytkowaniem 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;