**Umowa**

**najmu okazjonalnego lokalu mieszkalnego**

Zawarta w dniu ­­­­­­­­­­­­­­­­­\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ roku w \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ pomiędzy:

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, zamieszkałym w \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, legitymującym się dowodem osobistym \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, numer PESEL: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, zwanym dalej „Wynajmującym”

i

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, zamieszkałym w \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, legitymującym się dowodem osobistym \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_numer PESEL: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, zwanym dalej „Najemcą”.

Wynajmujący i Najemca zwani są dalej łącznie Stronami, a indywidualnie Stroną.

**§ 1.
Przedmiot najmu**

1. Przedmiotem umowy jest najem okazjonalny lokalu w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. Przedmiotem najmu okazjonalnego jest lokal mieszkalny numer \_\_\_\_\_\_\_ położony w\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ przy ulicy\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ numer \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, o łącznej powierzchni użytkowej \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_m2 (składający się z \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_-), zwany dalej Lokalem.
3. Wynajmujący oświadcza, że przysługuje mu prawo do Lokalu wymienionego w ust. 2 w zakresie umożliwiającym zawarcie niniejszej Umowy.
4. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem Lokal wraz z wyposażeniem opisanym w Protokole zdawczo-odbiorczym, w celu zaspokajania swoich potrzeb mieszkaniowych. Wraz z Najemcą w Lokalu mają prawo zamieszkiwać:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
5. Wynajmujący oświadcza, ze Lokal jest wolny od wszelkich obciążeń na rzecz osób trzecich, które w jakikolwiek sposób mogłyby utrudnić lub uniemożliwić wykonywanie uprawnień Najemcy.
6. Najemca oświadcza, że zapoznał się i akceptuje stan techniczny Lokalu oraz jego wyposażenia, przy jednoczesnym zobowiązaniu Wynajmującego do wypełnienia zobowiązań określonych w § 6 ust. 4.

**§ 2.
Okres obowiązywania umowy**

1. Strony zawierają niniejszą Umowę Najmu Okazjonalnego na czas oznaczony począwszy od dnia \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_roku do dnia \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ roku.
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. Wzór Protokołu zdawczo-odbiorczego stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej Umowy.

**§ 3.
Czynsz najmu i inne obciążenia**

1. Strony zgodnie ustalają wysokość miesięcznego czynszu (Czynsz) za wynajem Lokalu na kwotę \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_zł (słownie \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_złotych).
2. Za datę płatności uznaje się datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
3. W przypadku zwłoki w płatności Czynszu i innych należności wobec Wynajmującego wynikających z niniejszej Umowy, Najemca jest zobowiązany do zapłaty odsetek za zwłokę w ustawowej wysokości.

**§ 4.
Kaucja**

1. Dla zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego o pokrycie należności z tytułu najmu Lokalu w dniu opróżnienia lokalu, zniszczenia lokalu w trakcie używania przez Najemcę oraz ewentualnych kosztów egzekucji obowiązku opróżnienia Lokalu, Najemca wpłaci Wynajmującemu przelewem na rachunek bankowy, w ciągu 3 dni od podpisania Umowy, kaucję w wysokości \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_zł (słownie \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ złotych), co stanowi \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_-krotność miesięcznego czynszu.
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. 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.
4. W przypadku, gdy kaucja nie zostanie w całości wpłacona, niniejszą Umowę uznaje się za nieważną.

**§ 5.
Obowiązki Najemcy**

1. Najemca zobowiązuje się do:
	1. Używania Lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, w sposób wynikający z treści niniejszej Umowy i wyłącznie na cele mieszkalne.
	2. Nieoddawania Lokalu w podnajem lub bezpłatne używanie przez osoby trzecie, w całości lub części, bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
	3. Dbania o stan sanitarny, techniczny i estetyczny Lokalu i jego wyposażenia i utrzymania ich w stanie nie gorszym, w jakim znajdują się w dniu ich przekazania Najemcy do używania.
	4. 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.
	5. Niezwłocznego zawiadamiania Wynajmującego o wszelkich usterkach i wadach Lokalu oraz konieczności przeprowadzenia napraw i innych czynności, które zgodnie z obowiązującymi przepisami obciążają Wynajmującego.
	6. Najemca zobowiązuje się przestrzegać zasad współżycia społecznego oraz regulaminu porządku domowego oraz dbać i chronić przed uszkodzeniem i dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania takie jak: klatki schodowe, korytarze i inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
2. Po wcześniejszym ustaleniu terminu, Najemca zobowiązany jest udostępnić Wynajmującemu Lokal do wglądu, przy czym Wynajmujący może dokonać wglądu jedynie w obecności Najemcy. Strony zgodnie postanawiają, że przeglądy takie odbywać się będą okresowo, nie częściej niż raz w miesiącu, przy czym w szczególnie uzasadnionych przypadkach mogą się odbywać również doraźnie.
3. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody, a także w przypadku zdarzeń losowych mogących w istotny sposób zakłócić normalne funkcjonowanie nieruchomości, w której znajduje się Przedmiot najmu lub stworzyć zagrożenie dla mieszkańców nieruchomości i sąsiedztwa, 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.
4. 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.
5. Najemca obowiązany jest – po wcześniejszym ustaleniu terminu – udostępnić lokal Wynajmującemu w celu wykonania robót obciążających Wynajmującego (napraw i wymiany wewnętrznych instalacji wod.-kan., CO, CW), a także zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę.
6. Najemca jest zobowiązany do naprawienia szkód powstałych z jego winy.

**§ 6.
Obowiązki Wynajmującego**

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.
3. Remonty o charakterze generalnym obciążają Wynajmującego.

**§ 7.
Rozwiązanie Umowy**

1. Każda ze Stron może niniejszą Umowę rozwiązać z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności. W takich przypadkach koniec Umowy przypada na koniec miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu, w którym zostało dostarczone wypowiedzenie.
2. Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę Najmu z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności, jeżeli Lokator:
3. 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,
4. 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,
5. wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela, lub
6. W okresie od dnia dostarczenia wypowiedzenia Umowy przez którąkolwiek ze Stron do dnia, w którym nastąpi zwrot Przedmiotu najmu, Najemca jest zobowiązany umożliwić Wynajmującemu prezentację Przedmiotu najmu kolejnym potencjalnym najemcom, po uprzednim każdorazowym ustaleniu terminu prezentacji z Najemcą.

**§ 8.
Egzekucja obowiązku opuszczenia lokalu**

1. W przypadku rozwiązania stosunku najmu łączącego Strony na podstawie niniejszej Umowy, Najemca oświadcza, że wyprowadzi się wraz z osobami z nim zamieszkującymi, do lokalu\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
2. Najemca dostarczy oświadczenie właściciela lokalu lub 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. Oświadczenie to stanowi Załącznik nr \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ do niniejszej Umowy.
3. Na okoliczność opisaną w ust. 1 Najemca podda się dobrowolnie egzekucji i zobowiąże 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. Odpowiednie oświadczenie, sporządzone w formie aktu notarialnego na koszt \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, stanowi Załącznik nr \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ do niniejszej Umowy.
4. Najemca zobowiązuje się dostarczyć Wynajmującemu akt notarialny obejmujący oświadczenie Najemcy o poddaniu się egzekucji, najpóźniej do dnia \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. W przypadku bezskutecznego upływu tego terminu, Wynajmujący ma prawo rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym.
5. 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 wypowiedzenia niniejszej Umowy, z zachowaniem co najmniej siedmiodniowego okresu wypowiedzenia.

**§ 9.
Zwrot przedmiotu najmu**

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. 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.
4. Żądanie opróżnienia Lokalu zawierać powinno w szczególności:
	1. oznaczenie Wynajmującego oraz Najemcy, którego żądanie dotyczy;
	2. wskazanie umowy najmu okazjonalnego Lokalu i przyczynę ustania stosunku z niej wynikającego;
	3. termin, nie krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia żądania Najemcy, w którym Najemca i osoby z nim zamieszkujące mają opróżnić Lokal.
5. W przypadku bezskutecznego upływu terminu, o którym mowa w ust. 4 lit c. powyżej, Wynajmujący ma prawo złożyć do sądu wniosek o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu, o którym mowa w § 8 ust. 3 niniejszej Umowy. Do wniosku Wynajmujący załącza:
	1. żądanie opróżnienia lokalu wraz z dowodem jego doręczenia Najemcy albo dowodem wysłania go przesyłką poleconą;
	2. dokument potwierdzający przysługujący Wynajmującemu tytuł prawny do Lokalu, którego opróżnienia dotyczy żądanie Wynajmującego;
	3. potwierdzenie zgłoszenia faktu wynajmu do urzędu skarbowego, o którym mowa w § 6 ust 1 powyżej.

**§ 10.
Inne postanowienia**

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia 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. Wszelkie spory wynikłe na tle stosowania postanowień niniejszej Umowy rozstrzyga Sąd właściwy dla miejsca zamieszkania Wynajmującego.
4. Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

|  |  |
| --- | --- |
| Wynajmujący | Najemca |

Lista załączników:

* Załącznik nr 1 – 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.
* Załącznik nr 2 – Oświadczenie Najemcy w formie aktu notarialnego, w którym Najemca poddał się egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia i wydania lokalu.