

Umowa najmu okazjonalnego

zawarta w dnia r. pomiędzy:

....., zamieszkałym/łą w, przy,
legitymującym/cą się dowodem osobistym o serii i numerze, PESEL
.....,

zwanym/ą dalej **Wynajmującym**

a

....., zamieszkałym/łą w, ul.,
legitymującym/cą się dowodem osobistym o serii i numerze, PESEL
.....,

zwanym/ą dalej **Najemcą**.

§1 PRZEDMIOT UMOWY

1. **Wynajmujący** oświadcza, że posiada tytuł prawny do dysponowania lokalem mieszkalnym położonym przy ul. w, kod pocztowy, dla którego Sąd Rejonowy dla w Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr
2. **Wynajmujący** oświadcza, że przedmiotem najmu jest lokal o powierzchni mkw, który posiada:, i który wyposażony jest w sprawne instalacje: *wodno-kanalizacyjną, elektryczną, wentylacyjną, gazową*.
3. Jednocześnie **Wynajmujący** oświadcza, że lokal nie będzie przedmiotem najmu w okresie ujętym w §2 ust 1, a Wynajmujący nie narusza żadnych zobowiązań wobec osób trzecich oddając Najemcy lokal do używania na warunkach i na okres wskazany w niniejszej umowie.

4. **Najemca** zostanie wprowadzony w posiadanie przedmiotu najmu na podstawie protokołu zdawczo- odbiorczego (*załącznik nr 5 do niniejszej umowy*), opisującego stan techniczny i wyposażenie lokalu, podpisanego przez **obie strony**.
5. **Najemca** zobowiązuje się do wykorzystywania lokalu wyłącznie na cele mieszkaniowe. Nie wolno mu go podnajmować ani oddawać w całości lub części innym osobom w bezpłatne używanie bez zgody Wynajmującego.
6. Dokumentacja fotograficzna załączona do protokołu zdawczo - odbiorczego stanowić będzie *załącznik nr 6* do niniejszej umowy.

§2 CZAS TRWANIA UMOWY

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia r. do r.
2. Po ustaniu stosunku najmu zwrot przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego podpisanego przez obie Strony umowy.

§3 CZYNSZ NAJMU ORAZ OPŁATY EKSPLOATACYJNE

1. Strony ustalają czynsz najmu w wysokości zł (słownie: złotych 00/100) miesięcznie. Czynsz najmu płatny jest z góry do dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy **Wynajmującego**:

Numer rachunku:

2. Czynsz ustalony w ust. 1 niniejszego paragrafu nie jest objęty podatkiem VAT.
3. Oprócz czynszu **Najemcę** obciążają opłaty związane z przedmiotem najmu w szczególności za:
 - a. **energię elektryczną** – na podstawie faktur wystawianych przez dostawców tych mediów płatne bezpośrednio do Właściciela w terminie 7 dni od ich przedstawienia / **Najemca** jest zobowiązany przepisać umowę na siebie.

- b. **paliwo gazowe** – na podstawie faktur wystawianych przez dostawców tych mediów płatne bezpośrednio do Właściciela w terminie 7 dni od ich przedstawienia / **Najemca** jest zobowiązany przepisać umowę na siebie.
 - c. **czynsz administracyjny** płatny wraz z czynszem najmu / na konto administracji budynku do dnia każdego miesiąca, w wysokości zł miesięcznie (słownie: złotych 00/100).
4. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności czynszowej **Najemca** zapłaci **Wynajmującemu** odsetki za opóźnienie zgodnie z art. 481 KC.

§4 KAUCJA ZABEZPIECZAJĄCA

Strony ustalają, że celem zabezpieczenia ewentualnych roszczeń **Wynajmującego** mogących powstać na tle wykonywania niniejszej umowy, **Najemca** wpłaci **Wynajmującemu** kaucję zabezpieczającą w wysokości zł (słownie: złotych 00/100). Kaucja zwrotna zostanie najemcom zwrócona do **30 dni** po ustaniu stosunku najmu. Strony uzgadniają, że kaucja nie może służyć rozliczeniu płatności za ostatni miesiąc umowy.

§5 OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO

1. **Wynajmujący** jest obowiązany do:
 - a. zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określone odrębnymi przepisami.
 - b. dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym najemcy, a zwłaszcza:
 - i. napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody - bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej - z wyjątkiem osprzętu.

- ii. wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.
- iii. wymiany starych niesprawnych sprzętów w lokalu, których awaria nie wynika z winy Najemcy.

§6 OBOWIĄZKI NAJEMCY

1. **Najemca** zobowiązany jest do dokonywania na własny koszt konserwacji i napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym oraz do ponoszenia drobnych nakładów połączonych ze zwykłym użytkowaniem rzeczy
2. **Najemca** ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone w czasie trwania umowy i korzystania z najmowanych pomieszczeń oraz szkody wynikłe z niewłaściwego zabezpieczenia przedmiotu najmu.
3. **Najemca** zobowiązuje się do przestrzegania przepisów ppoż., bhp i sanitarnych na terenie nieruchomości i odpowiada za wszelkie skutki wynikające z nieprzestrzegania tych przepisów.
4. **Najemca** zobowiązuje się do przestrzegania Regulaminu korzystania z lokalu, stanowiącego załącznik nr 4 do niniejszej umowy a w szczególności:
 - zachowania ciszy nocnej w godzinach 22-6,
 - zakazu palenia zarówno w mieszkaniu jak i na terenie nieruchomości
 - zakazu wbijania gwoździ oraz wiercenia w ścianach bez zgody **Wynajmującego**

§7 WARUNKI ROZWIĄZANIA UMOWY

1. **Wynajmujący** może wypowiedzieć umowę zgodnie z art.11 i art. 19d ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów.

2. Po ustaniu stosunku najmu, **Najemca** zobowiązany jest zwrócić lokal w stanie niepogorszonym, przy czym nie ponosi odpowiedzialności za zużycie lokalu będące następstwem prawidłowego używania.
3. Kaucja będzie zwrócona **Najemcy** zgodnie z zasadami ujętymi w §4 po potrąceniu ewentualnych kosztów.

§8 OCHRONA PRZEDMIOTU NAJMU

1. W czasie trwania umowy najmu **Najemca** ma prawo użytkowania przedmiotu najmu przez 24 godziny na dobę.
2. **Wynajmujący** lub ich pisemnie upoważnieni przedstawiciele uzyskają od **Najemcy** pozwolenie na wejście i przebywanie na terenie użytkowanego przez **Najemcę** lokalu, w sytuacjach, gdy jest to konieczne w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń, systemów, instalacji będących w nadzorze **Wynajmujących**, po uprzednim wcześniejszym zawiadomieniu **Najemcy** o terminie i celu wejścia oraz podaniu danych personalnych upoważnionej do wejścia osoby lub osób.
3. Wejście i przebywanie **Wynajmującego** na terenie lokalu, o którym mowa w ust. 2 może nastąpić jedynie w obecności osoby wyznaczonej przez **Najemcę**.

§9 DANE KONTAKTOWE

1. Strony ustalają następujące formy kontaktu:

Wynajmujący:.....

email:, tel.

Najemca:

email:, tel:

2. Ilekroć w umowie mowa jest o informowaniu drugiej Strony lub składaniu oświadczeń, za wiążące Strony uznają wysłanie takiego oświadczenia pocztą lub e-mailem na adresy wskazane powyżej.

§10 POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy, wymagają dla swej ważności formy pisemnej.
2. Ewentualne spory mogące wyniknąć na tle wykonania niniejszej umowy będą rozwiązywane polubownie, jeżeli nie uda się osiągnąć konsensusu rozpatrywać je będzie sąd właściwy dla **Wynajmującego**.
3. Postanowienia niniejszej umowy mają charakter rozłączny, a uznanie któregośkolwiek z nich za nieważne, nie uchybia mocy wiążącej pozostałych. Nieskorzystanie przez Stronę z przysługujących jej praw nie oznacza zrzeczenia się tych praw na przyszłość.
4. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy prawa powszechnie obowiązującego.
5. **Strony** wzajemnie zobowiązują się niezwłocznie poinformować o każdej zmianie danych kontaktowych, w tym również numerów telefonów, lub adresów e-mail. W przypadku niepowiadomienia o takiej zmianie wszelkie doręczenia dokonane na adres dotychczasowy uznaje się za skuteczne, a Strona, która nie poinformowała o zmianie, odpowiada za wynikłą stąd szkodę.
6. Zmiana wszelkich danych kontaktowych (numery telefonów, adresy e-mail) wskazanych w umowie jest dopuszczalna za powiadomieniem drugiej Strony w formie pisemnej lub za pomocą poczty elektronicznej oraz nie stanowi zmiany umowy w myśl ust. 1 niniejszego paragrafu.
7. Niniejsza umowa została sporządzona w dwóch egzemplarzach, po jednej dla każdej ze Stron.

.....
Wynajmujący.....
Najemca

Załączniki:

1. Oświadczenie Najemcy o poddaniu się egzekucji i zobowiązaniu do opróżnienia i wydania lokalu.
2. Oświadczenie Najemcy zawierające wskazanie lokalu, w którym będzie mógł zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu będącego przedmiotem niniejszej Umowy.
3. Oświadczenie właściciela lokalu, do którego Najemca będzie mógł przenieść się w razie ustania stosunku najmu.
4. Regulamin korzystania z lokalu.
5. Protokół zdawczo-odbiorczego.
6. Dokumentacja fotograficzna.

..... r

.....
imię nazwisko składającego oświadczenie

.....
adres

.....
adres

.....
pesel/id

**Oświadczenie Najemcy zawierające wskazanie innego lokalu
załącznik nr 2 do umowy najmu okazjonalnego**

Niniejszym, jako najemca lokalu położonego przy ul wskazuję iż w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu przenoszą się wraz z osobami zamieszkującymi ze mną do lokalu położonego przy ul w Lokal ten należy do

Jednocześnie oświadczam, że w przypadku utraty możliwości zamieszkiwania w lokalu przy ul w zobowiązuję się w terminie 21 dni od dnia powzięcia wiadomości o tym zdarzeniu wskazać inny lokal, w którym mógłbym/mogłabym zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu, oraz zobowiązuję się w tym terminie przedstawić Wynajmującemu oświadczenie właściciela nowego lokalu, do którego będę się mógł/mogła wyprowadzić w razie wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu stanowiącego przedmiot najmu, z notarialnie poświadczonym podpisem, pod rygorem wypowiedzenia umowy z zachowaniem co najmniej siedmiodniowego okresu wypowiedzenia.

.....
Podpis Najemcy

....., I.

.....
imię nazwisko składającego oświadczenie

.....
adres

.....
adres

.....
pesel/id

**Oświadczenie właściciela lokalu o wyrażeniu zgody na zamieszkanie
załącznik nr 3 do umowy najmu okazjonalnego**

Ja, niżej podpisana/y, legitymująca/y się dowodem osobistym numer, PESEL, zamieszkała/y pod adresem:, **oświadczam, że w razie ustania stosunku najmu wynikającego z Umowy Najmu okazjonalnego lokalu mieszkalnego** zawartej dnia roku pomiędzy jako Najemcą, dotyczącego **lokalu mieszkalnego nr** w budynku, położonym w **Krakowie przy ulicy**, **wyrażam zgodę na zamieszkanie** wraz z osobami zamieszkującymi z nią/nim w wyżej opisanym lokalu mieszkalnym, w stanowiącym moją własność lokalu mieszkalnym numer położonym w przy ulicy

.....
Podpis osoby składającej oświadczenie

Załącznik nr 4 do umowy najmu okazjonalnego z dnia r.**REGULAMIN**

Niniejszy Regulamin stanowi integralną część umowy najmu okazjonalnego z dnia
r.

A – ZASADY UŻYTKOWANIA LOKALU

1. Najemca nie może dokonywać zmian stanu przedmiotu najmu, w tym remontów, przebudów i adaptacji.
2. Najemca zobowiązany jest użytkować przedmiot najmu zgodnie z przeznaczeniem, z dbałością o jego stan sanitarny i techniczny. Najemca zobowiązany jest we własnym zakresie i na własny koszt naprawiać spowodowane w wyniku jego użytkowania usterki. W przypadku nie naprawienia usterki niezwłocznie Wynajmujący zleci naprawę na koszt Najemcy.
3. Za straty w przedmiocie najmu oraz za zniszczone lub uszkodzone wyposażenie Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu ich równowartość lub pokryć koszty naprawy. Odpowiedzialność Najemcy w częściach wspólnych mieszkania ma charakter solidarny z pozostałymi najemcami pokoi znajdujących się w przedmiocie najmu w dacie wyrządzenia szkody.
4. Jeżeli w trakcie trwania umowy zaistnieje konieczność napraw, które obciążają Wynajmującego, Najemca niezwłocznie powiadomi go o tym. Wszystkie szkody wynikające z opóźnienia w powiadomieniu obciążać będą Najemcę. W szczególności dotyczy to kosztów związanych ze zwiększonym poborem wody lub energii wynikającym z nie powiadomienia Wynajmującego o niesprawnej instalacji lub naprawienie instalacji we własnym zakresie.
5. Wynajmujący niezwłocznie po powiadomieniu poczyni kroki w celu usunięcia awarii. 6. Po zakończeniu umowy najmu Najemca zobowiązany jest do uiszczenia opłaty na poczet gruntownego sprzątnia mieszkania w kwocie równej fakturze wystawionej przez serwis sprzątający zamówiony przez Wynajmującego.
7. W przypadku wcześniejszego wydania przedmiotu najmu, wydanie może nastąpić jedynie w terminie uzgodnionym z Wynajmującym z minimum 7-dniowym wyprzedzeniem, w dni robocze w godzinach między 9.00 a 17.00.

8. **W mieszkaniu obowiązuje bezwzględny zakaz palenia, który nie dotyczy balkonu.** W razie naruszenia powyższego zakazu przez Najemcę albo osobę której udostępnił przedmiot najmu Najemca zapłaci karę umowną w wysokości 100,00 zł (słownie: sto złotych) za każde stwierdzone naruszenie.
9. Pomieszczenia w mieszkaniu będące przedmiotem najmu, powinny być przez Najemcę regularnie wietrzone, przy czym czynność ta powinna być dostosowana do warunków pogodowych panujących na zewnątrz. Podczas sezonu grzewczego w trakcie wietrzenia pomieszczenia termostat zamontowany na grzejniku należy ustawić w położeniu „1”, ograniczy to zużycie ciepła.
10. Wyposażenie przedmiotu najmu może być użytkowane przez Najemcę wyłącznie w lokalu.
11. Najemca oświadcza, że został poinformowany, w jakich miejscach znajdują się główne zawory wody oraz bezpieczniki dla przedmiotu najmu, oraz w jaki sposób działają. W przypadku wystąpienia w przedmiocie najmu usterki lub awarii związanej z powyższymi mediami, Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego zamknięcia zaworów lub wyłączenia bezpieczników.
12. Najemca jest zobowiązany do korzystania ze wszelkich urządzeń i elementów wyposażenia zgodnie z instrukcją obsługi oraz z zachowaniem zasad bezpieczeństwa. 13. W przypadku zagubienia lub utraty klucza/y do przedmiotu najmu Najemca ma obowiązek zgłosić to niezwłocznie Wynajmującemu. W przypadku konieczności wymiany zamka/zamków do drzwi wejściowych do lokalu Najemca poniesie koszt wymiany zamków oraz dorobienia kluczy dla wszystkich osób zamieszkujących lokal. Zabrania się Najemcy dorabiania jakiegokolwiek klucza otrzymanego od Wynajmującego. W przypadku konieczności interwencyjnego otwarcia drzwi do przedmiotu najmu, Najemca zobowiązany jest do zgłoszenia tego faktu Wynajmującemu. Najemca ma możliwość zlecenia Wynajmującemu odpłatnego wykonania tej czynności. W takim przypadku Najemca zobowiązany jest do zapłaty uzgodnionych z Wynajmującym kosztów otwarcia drzwi, na podstawie rachunku lub faktury wystawionej przez Wynajmującego. Najemca nie może samodzielnie wymieniać jakichkolwiek zamków w przedmiocie najmu.
13. W ciągu ostatnich 4 tygodni najmu Wynajmujący ma prawo do pokazywania przedmiotu najmu następnym potencjalnym najemcom, po wcześniejszym uprzedzeniu o tym Najemcy, który zobowiązany jest do udostępnienia lokalu w tym celu.

B – ZASADY ROZLICZANIA OPŁAT ZA LOKAL

1. W przypadku zaległości w opłatach czynszowych, o których mowa w umowie najmu, Wynajmujący ma prawo naliczać Najemcy odsetki w wysokości odsetek maksymalnych za opóźnienie w rozumieniu Kodeksu cywilnego za każdy dzień opóźnienia.
2. Wynajmujący adekwatnie do nieuregulowanych należności i powstałych szkód ma prawo z kaucji, potrącić niezrealizowane płatności i koszty nie wykonanych przez Najemcę zobowiązań, o których mowa w umowie najmu oraz pokryć koszty napraw i zniszczeń obciążających Najemcę oraz wszystkie inne należności związane ze stosunkiem najmu, a Najemca ma obowiązek na wezwanie Wynajmującego niezwłocznie uzupełnić brakującą kwotę.
3. W przypadku zakończenia najmu i przekazania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym ponad stopień wynikający z normalnej eksploatacji oraz braku zobowiązań finansowych Najemcy z tytułu czynszu oraz opłat eksploatacyjnych, kwota kaucji zostaje zwrócona najemcy w terminie 30 dni od dnia zwrotu przedmiotu najmu Wynajmującemu przez Najemcę, potwierdzonego spisaniem protokołem zdawczo odbiorczym na rachunek bankowy wskazany przez najemcę.
4. W przypadku wypowiedzenia umowy przez Wynajmującego w związku z przyczynami określonymi w punkcie 2 części C Regulaminu, Wynajmujący może zaliczyć kaucję na poczet wierzytelności z tytułu czynszu, opłat eksploatacyjnych, odszkodowań i wszystkich innych należności wynikających ze stosunku najmu a ewentualne dalsze zobowiązania Najemcy wobec Wynajmującego wynikające z umowy najmu zostaną pokryte przez niego w terminie jednego tygodnia od dnia ustania umowy najmu.
5. Najemca nie jest uprawniony do dokonywania potrąceń jakichkolwiek należności z wierzytelnościami Wynajmującego wynikającymi z umowy najmu.
6. Najemca ma obowiązek prawidłowego opisywania przelewów, zgodnie z poniższym wzorem: *imię i nazwisko najemcy, adres wynajmowanego mieszkania, za jaki okres najmu jest oplata.*

C – ROZWIĄZANIE UMOWY

1. Dopuszcza się możliwość rozwiązania umowy najmu przed okresem na jaki została zawarta pod warunkiem znalezienia przez Najemcę na swoje miejsce kolejnego najemcy, zwanego „nowym najemcą”. Akceptacja nowego najemcy pozostaje w gestii Wynajmującego. Warunkiem

rozwiązania umowy najmu jest:

- a) zawarcie przez nowego najemcę umowy najmu z Wynajmującym na warunkach co najmniej takich samych jak umowa najmu zawarta z najemcą lub aneksu do umowy najmu stwierdzającego przejęcie praw i obowiązków Najemcy przez nowego najemcę, z dostarczeniem nowego ubezpieczenia i zabezpieczeń wymaganych umową,
 - b) brak zaległości płatniczych po stronie dotychczasowego Najemcy,
2. Wynajmujący ma prawo do wypowiedzenia umowy za miesięcznym terminem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca, jeżeli:
- a) Najemca mimo pisemnego upomnienia nadal używa przedmiot najmu w sposób sprzeczny z umową najmu i niniejszym Regulaminem, lub niezgodnie z jego przeznaczeniem, naruszył zakaz o którym mowa w punkcie 14 części A niniejszego Regulaminu,
 - b) Najemca wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi czyniąc uciążliwym korzystanie z innych pokoi w lokalu,
 - c) Najemca wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania przedmiot najmu bez wymaganej pisemnej zgody Wynajmującego,
 - d) Przedmiot najmu zamieszkiwać będzie większa ilość osób niż wskazana w par. 1 pkt 6 umowy najmu
3. W przypadku, gdy wypowiedzenie umowy nastąpiło z przyczyn zależnych od Najemcy, Wynajmujący może obciążyć Najemcę karą umowną w wysokości równoważności czynszu, jaki Najemca byłby zobowiązany uiszczać do końca okresu, na jaki umowa została zawarta.

Oświadczam, że zapoznałem się / zapoznałam się z niniejszym Regulaminem, akceptuję wszystkie jego postanowienia i zobowiązuję się do ich przestrzegania.

.....
czytelny podpis Najemcy