**UMOWA NAJMU OKAZJONALNEGO LOKALU**

zawarta dnia ……………… r.  w ………………… pomiędzy:

**Panem/Panią ....................................................**, synem/córką ........................, PESEL ………………, legitymującym/cą się dowodem osobistym Rzeczypospolitej Polskiej ............................., zamieszkałym/ą pod adresem:…………………….

**Panem/Panią ....................................................**, synem/córką ........................, PESEL ………………, legitymującym/cą się dowodem osobistym Rzeczypospolitej Polskiej ............................., zamieszkałym/ą pod adresem:…………………….

zwanymi dalej: **Wynajmującym**

a

**Panem/Panią ....................................................**, synem/córką ........................, PESEL ………………, legitymującym/cą się dowodem osobistym Rzeczypospolitej Polskiej ............................., zamieszkałym/ą pod adresem:…………………….

zwanym/ą dalej: **Najemcą**

**§ 1**

1. Wynajmujący oświadcza, że przysługuje jemu prawo własności do lokalu mieszkalnego nr ………… zlokalizowanego na …………. kondygnacji budynku nr …… przy alei …………. w ……… składającego się z ……………….. - zwanego dalej Lokalem.
2. Łączna powierzchnia Lokalu wynosi ok …… m2. Do lokalu przynależy komórka lokatorska oznaczona numerem ………
3. Wynajmujący oświadcza, że dla lokalu opisanego w ust. 1 Sąd Rejonowy w ............... Wydział ........... Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr .................
4. Wynajmujący oświadcza, że Lokal jest wolny od obciążeń na rzecz osób trzecich, które mogłyby utrudnić lub uniemożliwić wykonywanie uprawnień Najemcy.

**§ 2**

1. W dniu zawarcia umowy, Wynajmujący oddaje Najemcy Lokal do używania w celach mieszkaniowych na podstawie niniejszej umowy najmu okazjonalnego na okres od dnia …………. r. do dnia ………………. r. wraz ze znajdującym się w nim wyposażeniem. Plan Lokalu stanowi załącznik nr 1 do Umowy.
2. Wydanie lokalu nastąpi w dniu podpisania niniejszej umowy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej umowy, zawierającego szczegółowy opis stanu technicznego Lokalu, wykaz wyposażenia wraz z opisem jego stanu technicznego i dokumentacją zdjęciową.

**§ 3**

1. Z tytułu najmu Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz w kwocie ………………….. miesięcznie na podstawie rachunku wystawianego przez Wynajmującego.
2. Czynsz najmu płatny jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy Wynajmującego nr ……………………….
3. Wysokość czynszu najmu, określonego w ust.1:

1) obejmuje opłaty za media (woda, śmieci) oraz internet,

2) nie obejmuje opłat za energię elektryczną, która będzie rozliczana wg wskazań liczników (faktycznego zużycia) i wysokości oraz terminach wynikających z faktur lub rachunków przesłanych przez dostawcę tej usług

1. Najemca odpowiada wobec Wynajmującego za wszelkie szkody powstałe w wyniku nieopłacenia przez Najemcę w odpowiedniej wysokości lub terminie opłat eksploatacyjnych określonych w ust. 3.
2. Wynajmujący może podwyższyć wysokość czynszu, wypowiadając jego wysokość z 2-miesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

**§ 4**

1. Najemca, bez pisemnej zgody Wynajmującego, nie może dokonywać żadnych ulepszeń, adaptacji ani innych zmian w Lokalu, w szczególności zmian trwałych. Wszelkie koszty zmian dokonanych za zgodą Wynajmującego ponoszą Najemca i Wynajmujący w udziałach i na zasadach ustalonych w odrębnej umowie. W przypadku dokonania zmian w Lokalu bez zgody Wynajmującego, Wynajmującemu przysługuje prawo żądania od Najemcy przywrócenia stanu poprzedniego oraz zapłaty kary umownej w wysokości czynszu za jeden miesiąc. Nie wyłącza to możliwości dochodzenia przez Wynajmującego naprawienia szkody przewyższającej wartość kary umownej.
2. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego użytkować Lokalu w inny sposób niż to wynika z treści niniejszej Umowy.
3. Najemca nie może podnajmować Lokalu ani oddawać go w użytkowanie osobom trzecim w jakiejkolwiek innej formie, w całości ani w części.
4. Najemca zobowiązuje się po zakończeniu najmu zwrócić Lokal Wynajmującemu w należytym stanie technicznym i sanitarnym, uwzględniającym zużycie, wynikające z normalnej eksploatacji.

**§ 5**

1. Najemca oświadcza, że w dniu zawarcia niniejszej Umowy dokonał wpłaty gotówkowej Wynajmującego ustalonej wcześniej kaucji w wysokości ………………………….., która będzie przeznaczona na zabezpieczenie zapłaty czynszu wraz z odsetkami za opóźnienie oraz wszelkich innych roszczeń Wynajmującego mogących powstać w zawiązku z wykonywaniem niniejszej Umowy.
2. Wynajmujący potwierdza, że otrzymał kwotę określoną w ust. 1.
3. Wynajmujący zwróci Najemcy wpłaconą kaucję w całości, w terminie 7 dni od dnia wygaśnięcia umowy lub jej rozwiązania i opróżnienia Lokalu przez Najemcę. W przypadku, gdyby w tym dniu przysługiwały Wynajmującemu roszczenia przeciwko Najemcy wynikające z niniejszej Umowy, w szczególności z tytułu niezapłaconego czynszu, odsetek za nieterminowe płatności czynszu, z niezapłaconych faktur czy rachunków za opłaty eksploatacyjne lub też z kary umownej określonej w § 4 ust. 1 albo szkód uczynionych przez Wynajmującego w Lokalu, Wynajmujący potrąci przysługujące mu roszczenia z kwoty kaucji.

**§ 6**

1. Wynajmujący zgłosi zawarcie niniejszej Umowy naczelnikowi urzędu skarbowego, w terminie 14 dni od dnia rozpoczęcia najmu, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Na żądanie Najemcy Wynajmujący przedstawi potwierdzenie zgłoszenia, o którym mowa w ust. 1.

**§ 7**

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. Wynajmujący ma prawo rozwiązać Umowę nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli Najemca:
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, lub
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, lub
5. wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela.
6. Wypowiedzenie umowy, pod rygorem nieważności, powinno być dokonane w formie pisemnej.
7. W przypadku utraty przez Najemcę możliwości zamieszkania w lokalu, do którego mogłaby być wykonana eksmisja i nie przedstawienia stosownych oświadczeń w terminie 21 dni, Wynajmujący może wypowiedzieć na piśmie niniejszą umowę, z zachowaniem 7-dniowego okresu wypowiedzenia.

**§ 8**

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 wskazanego w oświadczeniu stanowiącym Załącznik nr 3 do niniejszej Umowy.
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 4 do niniejszej Umowy.
3. Na okoliczność opisaną w ust. 1 Najemca poddaje się dobrowolnie egzekucji i zobowiązuje 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 Wynajmującego, stanowi Załącznik nr 5 do niniejszej Umowy.
	1. Najemca zobowiązuje się dostarczyć Wynajmującemu notarialnie poświadczone Oświadczenie Najemcy o poddaniu się egzekucji, najpóźniej do dnia ………………………….roku. W przypadku bezskutecznego upływu tego terminu, Wynajmujący ma prawo rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym.
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 wypowiedzenia niniejszej Umowy, z zachowaniem co najmniej siedmiodniowego okresu wypowiedzenia.

**§ 9**

Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnego aneksu pod rygorem nieważności.

**§ 10**

W przypadku powstania sporów w związku ze stosowaniem postanowień niniejszej umowy, Strony będą starały się je rozwiązać w sposób polubowny. Gdyby okazało się to jednak niemożliwe, właściwym sądem do rozstrzygnięcia sporu będzie sąd właściwy dla Wynajmującego.

**§ 11**

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

**§ 12**

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

**§ 13**

Najemca zobowiązuje się udostępnić mieszkanie do oglądnięcia przyszłym potencjalnym lokatorom w okresie wypowiedzenia umowy.

.......................................................       .......................................................
                Wynajmujący                                                 Najemca

Lista załączników:

1. Załącznik nr 1- Plan lokalu
2. Załącznik nr 2 - Protokół zdawczo-odbiorczy,
3. Załącznik nr 3 –Wskazanie przez Najemcę innego lokalu, w którym będzie mógł zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia Lokalu,
4. Załącznik nr 4 – 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,
5. Załącznik nr 5 – Oświadczenie Najemcy w formie aktu notarialnego, w którym Najemca poddał się egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia i wydania lokalu