

_____ (miejsowość, data)

UMOWA NAJMU OKAZJONALNEGO LOKALU MIESZKALNEGO

zawarta w dniu _____ r. w _____ pomiędzy:

Panem/Panią _____ zamieszkałym(-tą) w _____ przy ul. _____, legitymującym(-cą) się dowodem osobistym nr _____,

dalej jako „Wynajmujący”

a

Panem/Panią _____ zamieszkałym(-tą) w _____ przy ul. _____, legitymującym(-cą) się dowodem osobistym nr _____,

dalej jako „Najemca”,

dalej łącznie jako „Strony”.

§ 1 PRZEDMIOT NAJMU

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego zlokalizowanego pod adresem _____ o łącznej powierzchni _____ m², składającego się z _____ (dalej: Przedmiot najmu, Lokal), dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr _____.
2. Wynajmujący oddaje do używania Najemcy Przedmiot najmu wraz z wyposażeniem, a Najemca zobowiązuje się do zapłaty Wynajmującemu czynszu najmu określonego w § 3 ust. 1 niniejszej umowy oraz innych opłat wskazanych w § 4 niniejszej umowy.
3. Wynajmujący oświadcza, że Lokal jest wolny od obciążeń na rzecz osób trzecich, które mogłyby utrudnić lub uniemożliwić wykonywanie uprawnień Najemcy wynikających z niniejszej Umowy.
4. Najemca oświadcza, że nikt poza nim nie będzie zamieszkiwał w Lokalu.
5. Najemca będzie wykorzystywał Lokal wyłącznie na cele mieszkalne, a zmiana sposobu przeznaczenia Przedmiotu najmu wymaga uprzedniej zgody Wynajmującego.
6. Przekazanie Przedmiotu najmu odbędzie się na podstawie pisemnego protokołu, który zostanie dołączony do niniejszej Umowy jako załącznik nr 1. Najemca

UWAGA! Wszystkie zamieszczone na stronach ifirma.pl treści (artykuły, wpisy, analizy, instrukcje oraz wzory dokumentów) mają charakter informacyjny i edukacyjny, a ich stan prawny jest aktualny na dzień publikacji. Żadna treść nie stanowi wykładni prawa, opinii prawnej czy podatkowej. Wzory dokumentów zamieszczone na stronach ifirma.pl wymagają dostosowania do indywidualnych potrzeb. IFIRMA SA zastrzega sobie prawo do zmiany treści na stronach ifirma.pl, w szczególności w przypadku zmiany przepisów prawa. Treści prezentowane na łamach witryny objęte są prawami autorskimi, a ich kopiowanie, przetwarzanie, publikowanie oraz wykorzystywanie (poza wzorami do tego przeznaczonymi), jest zabronione i stanowi naruszenie przepisów Ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych.

oświadcza, że stan techniczny i sanitarny Przedmiotu najmu wraz z wyposażeniem jest mu znany i nie zgłasza do niego żadnych zastrzeżeń.

§ 2

OKRES OBOWIĄZYWANIA UMOWY

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia _____ do dnia.
2. Wydanie Przedmiotu umowy nastąpi w dniu _____.

§ 3

CZYN SZ NAJMU

1. Strony zgodnie ustalają wysokość miesięcznego czynszu najmu za używanie Przedmiotu najmu w wysokości _____ zł (słownie _____). Okresem rozliczeniowym jest miesiąc kalendarzowy.
2. Czynsz płatny jest z góry do ostatniego dnia poprzedniego miesiąca na rachunek bankowy Wynajmującego nr _____.
3. Strony nie przewidują możliwości podwyższania czynszu w trakcie trwania niniejszej Umowy.
4. Najemca dodatkowo jest zobowiązany do ponoszenia następujących opłat eksploatacyjnych oraz opłat za media, niezależnych od Wynajmującego:
 - a) wywóz i usuwanie śmieci i nieczystości,
 - b) ogrzewanie,
 - c) ciepła i zimna woda,
 - d) odprowadzanie ścieków,
 - e) energia elektryczna,
 - f) inne media wykorzystywane w Przedmiocie najmu.
5. Powyższe opłaty eksploatacyjne oraz opłaty za media Najemca przekazuje za pośrednictwem Wynajmującego na jego konto bankowe.
6. Strony zobowiązują się dokonać rozliczenia ewentualnej niedopłaty/nadpłaty wynikającej z faktycznego zużycia mediów do 10 dni od daty przedstawienia przez Wynajmującego rachunków zawierających koszty tych mediów.
7. W przypadku wystąpienia nadpłaty wynajmujący zwróci nadpłacone środki na konto bankowe z którego otrzymywał comiesięczne płatności. Rozliczenie takie nastąpi minimum raz na koniec okresu najmu.
8. Najemca jest uprawniony do zawarcia umów zapewniających dostęp do Internetu, płatną telewizję, usługi telefoniczne we własnym imieniu i na własny rachunek. Opłaty wynikające z umów podpisanych przez Najemcę z innymi podmiotami na usługi, o których mowa w zdaniu poprzednim, ponosi Najemca. Najemca zapewni, że umowy te nie będą w żaden sposób obciążać Wynajmującego.
9. Najemca rejestruje we własnym zakresie i ponosi koszt abonamentu RTV za używanie w Przedmiocie najmu posiadanych odbiorników RTV.

UWAGA! Wszystkie zamieszczone na stronach ifirma.pl treści (artykuły, wpisy, analizy, instrukcje oraz wzory dokumentów) mają charakter informacyjny i edukacyjny, a ich stan prawny jest aktualny na dzień publikacji. Żadna treść nie stanowi wykładni prawa, opinii prawnej czy podatkowej. Wzory dokumentów zamieszczone na stronach ifirma.pl wymagają dostosowania do indywidualnych potrzeb. IFIRMA SA zastrzega sobie prawo do zmiany treści na stronach ifirma.pl, w szczególności w przypadku zmiany przepisów prawa. Treści prezentowane na łamach witryny objęte są prawami autorskimi, a ich kopiowanie, przetwarzanie, publikowanie oraz wykorzystywanie (poza wzorami do tego przeznaczonymi), jest zabronione i stanowi naruszenie przepisów Ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych.

§ 4 KAUCJA

1. Strony ustalają kaucję zwrotną w wysokości _____zł (słownie złotych: _____), która pobierana jest jako zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Wynajmującego wynikających z niniejszej Umowy, tj.:
 - a) zniszczenia Przedmiotu umowy lub jego wyposażenia w trakcie używania przez Najemcę poza wynikającym z normalnego korzystania z nieruchomości oraz znajdujących się w niej ruchomości,
 - b) ewentualnych kosztów egzekucji obowiązku opróżnienia Lokalu,
 - c) potrąceń z kaucji wszelkich wymagalnych i niezapłaconych w terminie przez Najemcę kwot pieniężnych należnych Wynajmującemu na podstawie niniejszej umowy, w szczególności: czynszu i/lub innych opłat.
2. W przypadku wystąpienia takiej sytuacji Najemca zobowiązany jest uzupełnić brakującą kwotę kaucji w terminie do 7 dni od poinformowania go o tym przez Najemcę.
3. Kaucja zostanie wpłacona na rachunek Wynajmującego nr: _____ w w terminie 7 dni od dnia podpisania niniejszej Umowy.
4. Kaucja w wysokości uwzględniającej potrącenie wszelkich wymagalnych i niezapłaconych Wynajmującemu w terminie przez Najemcę należności zostanie zwrócona Najemcy niezwłocznie, nie później w terminie jednego miesiąca od dnia:
 - a) rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy,
 - b) ostatecznego rozliczeniu należności przypadających Wynajmującemu z tytułu niniejszej umowy oraz
 - c) opróżnienia i wydania przez Najemcę Przedmiotu najmu Wynajmującemu.

§ 5 PRAWA I OBOWIĄZKI NAJEMCY

1. Najemca jest zobowiązany do:
 - a) korzystania z Przedmiotu najmu w celach mieszkaniowych;
 - b) utrzymywania Przedmiot najmu we właściwym stanie technicznym, estetycznym, i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego;
 - c) niedokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego żadnych ulepszeń i adaptacji Przedmiotu najmu;
 - d) przestrzegania zasad współżycia społecznego oraz regulaminu wspólnoty mieszkaniowej;

UWAGA! Wszystkie zamieszczone na stronach ifirma.pl treści (artykuły, wpisy, analizy, instrukcje oraz wzory dokumentów) mają charakter informacyjny i edukacyjny, a ich stan prawny jest aktualny na dzień publikacji. Żadna treść nie stanowi wykładni prawa, opinii prawnej czy podatkowej. Wzory dokumentów zamieszczone na stronach ifirma.pl wymagają dostosowania do indywidualnych potrzeb. IFIRMA SA zastrzega sobie prawo do zmiany treści na stronach ifirma.pl, w szczególności w przypadku zmiany przepisów prawa. Treści prezentowane na łamach witryny objęte są prawami autorskimi, a ich kopiowanie, przetwarzanie, publikowanie oraz wykorzystywanie (poza wzorami do tego przeznaczonymi), jest zabronione i stanowi naruszenie przepisów Ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych.

- e) dokonywania drobnych napraw i konserwacji Przedmiotu najmu, a w przypadku występowania konieczności napraw i innych czynności remontowych, Najemca zobowiązany jest do zawiadomienia o tym Wynajmującego;
 - f) udostępnić Wynajmującemu Przedmiot najmu do wglądu, przy czym Wynajmujący może dokonać wglądu jedynie w obecności Najemcy, po uprzednim ustaleniu z nim terminu udostępnienia Przedmiotu najmu.
2. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego użytkować Przedmiotu najmu odmiennie niż wynika to z treści niniejszej umowy, czynić w Przedmiocie najmu zmian sprzecznych z umową lub przeznaczeniem Przedmiotu najmu ani podnajmować lub oddawać do bezpłatnego używania Przedmiot najmu osobom trzecim. Najemca nie może przenieść na osobę trzecią uprawnień wynikających ze stosunku najmu bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie.
3. Najemca oświadcza, że poddaje się dobrowolnie egzekucji i zobowiązuje się do opróżnienia i wydania Lokalu w terminie wskazanym w żądaniu Wynajmującego sporządzonym na piśmie z notarialnie poświadczonym podpisem Wynajmującego.

§ 6

PRAWA I OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO

1. Wynajmujący zobowiązany jest do:
 - a) zgłoszenia zawarcia niniejszej Umowy właściwemu Naczelnikowi Urzędu Skarbowego w terminie 14 dni od dnia zawarcia;
 - b) wydania Najemcy lokalu w dniu _____;
 - c) zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem i umożliwiających najemcy korzystanie z wody, energii elektrycznej oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie Lokalu.

§ 7

OŚWIADCZENIA STRON

1. Wynajmujący oświadcza, że przysługuje mu prawo własności lokalu mieszkalnego, o którym mowa w § 1 niniejszej Umowy.
2. Wynajmujący oświadcza, iż lokalem do którego najemca będzie mógł się przenieść w razie ustania stosunku najmu jest lokal _____.
3. Najemca oświadcza, iż dobrowolnie zobowiązuje się poddać egzekucji i zobowiązuje się do opróżnienia i wydania Lokalu.
4. Najemca oświadcza, iż lokalem, w którym będzie mógł zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu będącego przedmiotem umowy jest lokal _____.
5. Powyższe oświadczenia stanowią załączniki do niniejszej Umowy.

UWAGA! Wszystkie zamieszczone na stronach ifirma.pl treści (artykuły, wpisy, analizy, instrukcje oraz wzory dokumentów) mają charakter informacyjny i edukacyjny, a ich stan prawny jest aktualny na dzień publikacji. Żadna treść nie stanowi wykładni prawa, opinii prawnej czy podatkowej. Wzory dokumentów zamieszczone na stronach ifirma.pl wymagają dostosowania do indywidualnych potrzeb. IFIRMA SA zastrzega sobie prawo do zmiany treści na stronach ifirma.pl, w szczególności w przypadku zmiany przepisów prawa. Treści prezentowane na łamach witryny objęte są prawami autorskimi, a ich kopiowanie, przetwarzanie, publikowanie oraz wykorzystywanie (poza wzorami do tego przeznaczonymi), jest zabronione i stanowi naruszenie przepisów Ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych.

§ 7

ROZWIĄZANIE UMOWY I ZWROT PRZEDMIOTU NAJMU

1. Stronom przysługuje prawo rozwiązania niniejszej Umowy z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Umowa ulega rozwiązaniu po upływie okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wynajmujący ma prawo rozwiązać niniejszą umowę na piśmie z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, gdy Najemca:
 - a) pomimo pisemnego upomnienia używa Przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z niniejszą umową lub używa Przedmiotu najmu niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki wynikające z umowy i z prawa, dopuszczając do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali lub
 - b) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania Przedmiot najmu lub jego część bez wymaganej uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego,
 - c) jest w zwłocie z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od Wynajmującego pobieranych przez Wynajmującego tylko w przypadkach, gdy Najemca nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług, co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.
4. Najemca ma prawo wypowiedzieć niniejszą Umowę w przypadku niewywiązania się przez Wynajmującego z obowiązku okazania dokonania zgłoszenia zawarcia Umowy Naczelnikowi Urzędu Skarbowego, pomimo skierowania przez Najemcę wezwania na piśmie.

§ 8

WYDANIE LOKALU

1. W przypadku rozwiązania umowy najmu albo jej wygaśnięcia Najemca zobowiązuje się opuścić Przedmiot najmu w terminie 3 dni od dnia ustania stosunku najmu oraz opróżnić Lokal ze wszystkich rzeczy do nich należących oraz zwrócić Przedmiot najmu Wynajmującemu wraz z jego kompletnym wyposażeniem, w należyтым stanie technicznym i sanitarnym.
2. Przedmiot najmu powinien być zwrócony Wynajmującemu w stanie pozwalającym na zamieszkanie w nim kolejnemu najemcy, w tym na korzystanie ze wszystkich zainstalowanych w nim urządzeń. Ze zwrotu Przedmiotu najmu zostanie sporządzony pisemny protokół.

UWAGA! Wszystkie zamieszczone na stronach ifirma.pl treści (artykuły, wpisy, analizy, instrukcje oraz wzory dokumentów) mają charakter informacyjny i edukacyjny, a ich stan prawny jest aktualny na dzień publikacji. Żadna treść nie stanowi wykładni prawa, opinii prawnej czy podatkowej. Wzory dokumentów zamieszczone na stronach ifirma.pl wymagają dostosowania do indywidualnych potrzeb. IFIRMA SA zastrzega sobie prawo do zmiany treści na stronach ifirma.pl, w szczególności w przypadku zmiany przepisów prawa. Treści prezentowane na łamach witryny objęte są prawami autorskimi, a ich kopiowanie, przetwarzanie, publikowanie oraz wykorzystywanie (poza wzorami do tego przeznaczonymi), jest zabronione i stanowi naruszenie przepisów Ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych.

3. W przypadku bezskutecznego upływu terminu do opróżnienia Lokalu Wynajmujący ma prawo złożyć do sądu wniosek o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu określoneemu § 5 ust. 3 niniejszej Umowy.

§ 9

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny oraz ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie spory wynikłe na tle stosowania postanowień Umowy rozstrzyga sąd właściwy dla miejsca zamieszkania Wynajmującego.
4. Umowę niniejszą sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

Podpis Wynajmującego

Podpis Najemcy

Załączniki:

1. Protokół zdawczo-odbiorczy.
2. Oświadczenie najemcy o poddaniu się egzekucji i zobowiązanie do opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego.
3. Oświadczenie najemcy zawierające wskazanie innego lokalu mieszkalnego, w którym będzie mógł zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu będącego przedmiotem umowy.
4. Oświadczenie właściciela lokalu, do którego najemca będzie mógł się przenieść w razie ustania stosunku najmu.

UWAGA! Wszystkie zamieszczone na stronach ifirma.pl treści (artykuły, wpisy, analizy, instrukcje oraz wzory dokumentów) mają charakter informacyjny i edukacyjny, a ich stan prawny jest aktualny na dzień publikacji. Żadna treść nie stanowi wykładni prawa, opinii prawnej czy podatkowej. Wzory dokumentów zamieszczone na stronach ifirma.pl wymagają dostosowania do indywidualnych potrzeb. IFIRMA SA zastrzega sobie prawo do zmiany treści na stronach ifirma.pl, w szczególności w przypadku zmiany przepisów prawa. Treści prezentowane na łamach witryny objęte są prawami autorskimi, a ich kopiowanie, przetwarzanie, publikowanie oraz wykorzystywanie (poza wzorami do tego przeznaczonymi), jest zabronione i stanowi naruszenie przepisów Ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych.