



UMOWA NAJMU OKAZJONALNEGO LOKALU MIESZKALNEGO Z MIEJSCEM GARAŻOWYM

zawarta dniu _____ roku, w Warszawie (dalej **Umowa**)

pomiędzy:

Panią/Panem _____ zam. w _____ ul. _____, legitymującą/ym się
dowodem osobistym nr _____, ważnym do _____ PESEL _____,

zwaną/ym dalej **Wynajmującym** z jednej strony,

oraz

Panią/Panem _____ zam. w _____ ul. _____, legitymującą/ym się
dowodem osobistym nr _____, ważnym do _____ PESEL _____,

dalej zwani także **Stronami**, a osobno **Stroną**

o następującej treści:

§ 1.

Prawo własności

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w _____ przy ul. _____ oznaczonego numerem ____ 37 o powierzchni ____ m² (dalej **Lokal**). Lokal składa się z _____ pokoi, _____, łazienki z WC i położony jest na _____ piętrze w budynku wielomieszkaniowym kondygnacji budynku i jest objęty KW Nr _____ prowadzonej przez Sąd Rejonowy w _____. Ponadto Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem miejsca garażowego o numerze _____ (dalej **Miejsce garażowe**) położonego w tym samym budynku.
2. Wynajmujący przedstawia tytuł prawny do Lokalu oraz Miejsca garażowego do wglądu Najemcy.
3. Wynajmujący oświadcza, że Lokal oraz Miejsce garażowe są wolne od wszelkich obciążeń na rzecz osób trzecich, które mogłyby uniemożliwić lub utrudnić wykonanie przez Najemcę jego uprawnień wynikających z niniejszej Umowy.



§ 2.

Przedmiot Umowy

1. Przedmiotem niniejszej Umowy jest najem okazjonalny Lokalu oraz Miejsca garażowego.
2. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem Lokal **na cele mieszkaniowe**.
3. Wynajmujący oświadcza, że Lokal oraz Miejsce Garażowe spełniają wszelkie wymagania przeciwpożarowe oraz z zakresu bezpieczeństwa i zaopatrzone jest we wszystkie media i instalacje komunalne zgodnie z polskim prawem i polskimi normami w tym zakresie.

§ 3.

Okres obowiązywania Umowy

1. Niniejsza Umowa zostaje zawarta na okres _____ poczynając **od dnia** _____ **roku do dnia** _____ **roku**.
2. Wydanie Lokalu oraz Miejsca garażowego nastąpi do dnia _____ **roku** po sporządzeniu i podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego jako podstawy do ewentualnych wzajemnych rozliczeń stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej Umowy. Najemca oświadcza, że Lokal obejrzał osobiście, zapoznał się ze stanem techniczno-użytkowym, standardem wykonania i wykończenia, który w pełni akceptuje.

§ 4.

Czynsz najmu i inne świadczenia

1. Strony ustalają miesięczny czynsz za najem Lokalu wraz z Miejsce garażowym (dalej **Czynsz**) na kwotę _____ **złotych** (_____ złotych), płatny co miesiąc **z góry do _____ dnia każdego miesiąca**, przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Wynajmującego.
2. Dodatkowo, prócz czynszu za najem wskazanego w ust. 1 Najemca będzie płacił zaliczki miesięczne na media (m.in prąd) w wysokości _____ **złotych**, płatne przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Wynajmującego.
3. Określony w niniejszej Umowie czynsz oraz zaliczki miesięczne na media będą płatne przelewem bankowym na niniejszy rachunek bankowy Wynajmującego:



Za datę realizacji płatności uważa się datę wpływu należności na rachunek bankowy Wynajmującego.

4. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu najmu lub opłat dodatkowych Wynajmującemu przysługuje prawo naliczenia odsetek ustawowych.
5. Wynajmujący wyraża zgodę na podpisanie przez Najemcę umów z dostawcami następujących mediów na czas trwania niniejszej umowy najmu: internet, telefon, telewizja kablowa.

§ 5.

Kaucja

1. Strony potwierdzają, że w dniu podpisania Umowy, Najemca zobowiązuje się uiścić Wynajmującemu kaucję jako zabezpieczenie roszczeń (dalej **Kaucja**). Jeśli Kaucja będzie wpłacana w formie przelewu, za datę zapłaty uznaje się datę obciążenia rachunku bankowego Najemcy.
2. Kaucja stanowić będzie równowartość dwumiesięcznego Czynszu, tj. kwotę _____ zł (słownie: _____ złotych).
3. Wynajmujący może użyć Kaucji do pokrycia wymagalnych należności Wynajmującego od Najemcy, na podstawie Umowy, w tym między innymi roszczeń odszkodowawczych z niej wynikających.
4. Rozliczenie Kaucji nastąpi w terminie 1 miesiąca od daty protokolarnego zwrócenia Lokalu Wynajmującemu, uregulowania przez Najemcę wszelkich należności oraz ewentualnego pokrycia szkód. Strony dopuszczają przyjęcie harmonogramu spłaty kaucji w oddzielnym dokumencie.
5. Kaucja, o której mowa w niniejszym paragrafie może być również użyta do pokrycia szkód powstałych w Lokalu w wyniku uszkodzenia lub pogorszenia dodatkowego wyposażenia określonego w protokole zdawczo-odbiorczym, jednakże nie dotyczy to normalnego zużycia dodatkowego wyposażenia będącego następstwem jego prawidłowego używania.
6. W czasie obowiązywania Umowy, Najemca zobowiązany jest do każdorazowego uzupełnienia Kaucji do wysokości określonej w ust. 2 powyżej, w przypadku konieczności jej wykorzystania przez Wynajmującego do pokrycia należności, o których mowa w Umowie. Najemca



zobowiązuje się do poinformowania Najemcy o każdej zmianie salda kaucji.

§ 6.

Korzystanie z Lokalu

2. Z zastrzeżeniem postanowień § 7 ust. 2 pkt 2) umowy Najemca korzystać będzie z niezakłóconego i wyłącznego posiadania Lokalu przez cały okres najmu.
3. W celu sprawdzenia stanu Lokalu Wynajmujący może dokonywać jego przeglądu, jednakże tylko po uprzednim powiadomieniu Najemcy i w terminie z nim uzgodnionym. Przy przeglądzie konieczna jest obecność osoby Najemcy lub wskazanej przez Najemcę.
3. Najemca nie może dokonywać żadnych ulepszeń, renowacji i zmian, które naruszyłyby substancję budowlaną Lokalu, oraz nie może zmieniać przeznaczenia Lokalu bez pisemnej zgody Wynajmującego.
4. Najemca jest obowiązany do utrzymania Lokalu we właściwym stanie technicznym, sanitarnym i do ponoszenia kosztów drobnych nakładów (zgodnie z art. 681. KC) wynikających ze zwykłego używania Lokalu.
5. Najemca jest odpowiedzialny za wszelkie szkody powstałe z jego winy, a także osób działających w jego imieniu i zobowiązany jest zwrócić koszty usunięcia wyrządzonych szkód lub naprawić wyrządzone szkody własnym staraniem.
6. Najemca nie może, bez zgody Wynajmującego, podnająć albo oddać Lokal w bezpłatne użytkowanie osobom trzecim.
7. Strony ustalają, że w przedmiotowym lokalu będą zamieszkiwały nie więcej niż _____ osób/osoby.
8. Ubezpieczenie Lokalu i majątku ruchomego Wynajmującego od zalania, pożaru, włamania i innych zdarzeń losowych oraz od odpowiedzialności cywilnej obciążają Wynajmującego.
9. Najemca może ubezpieczyć swoje rzeczy wniesione do Lokalu Wynajmującego. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody w majątku ruchomym Najemcy.

§ 7.

Rozwiązanie Umowy

1. Strony zgodnie postanawiają, że niniejsza Umowa może zostać rozwiązana ze skutkiem



natychmiastowym, jeżeli:

- 1) Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu najmu lub opłat eksploatacyjnych co najmniej za dwa pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,
 - 2) Najemca używa Lokal na cele inne niż określone w Umowie oraz dopuszcza się zakłócenia porządku domowego mimo pisemnego upomnienia,
 - 3) Najemca zaniedbuje Lokal lub wyposażenie w stopniu narażającym je na uszkodzenie,
 - 4) Lokal ma znaczne wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie Lokalu i nie zostały po wezwaniu usunięte przez Wynajmującego w terminie 14 dni bądź nie dadzą się usunąć.
 - 5) Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania Lokal lub jego część.
2. W przypadku rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym:
- 1) Najemca zobowiązany jest do zwrotu Lokalu w terminie 7 dni,
 - 2) Strony dokonają wszystkich wzajemnych rozliczeń wynikających z warunków Umowy w uzgodnionym terminie.
3. W przypadku, jeśli Najemca utraci możliwość zamieszkania w Lokalu, do którego mogłaby być wykonana eksmisja, o czym mówi § 8 ust. 3, i nie przedstawi stosownych oświadczeń w terminie 21 dni Wynajmujący może wypowiedzieć na piśmie niniejszą Umowę, z zachowaniem 7 dniowego okresu wypowiedzenia.

§ 8.

Zgłoszenie Umowy, oświadczenia Najemcy

1. Wynajmujący oświadcza, że w terminie 14 dni o zawarcia Umowy zgłosi zawarcie niniejszej Umowy naczelnikowi urzędu skarbowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Wynajmujący przedstawi potwierdzenie zgłoszenia, o którym mowa w ust. 1, na żądanie Najemcy.
3. W przypadku utraty możliwości zamieszkania w lokalu, w którym Najemca mógłby



zamieszkać w razie wykonania eksmisji, zgodnie z oświadczeniem Najemcy stanowiącym załącznik nr 2 oraz oświadczeniem właściciela tego lokalu stanowiącym załącznik nr 4 do niniejszej umowy, Najemca jest obowiązany w terminie 21 dni od dnia powzięcia wiadomości o tym zdarzeniu wskazać inny lokal, w którym mógłby zamieszkać w przypadku eksmisji oraz przedstawić Wynajmującemu nowe oświadczenia - swoje oraz właściciela tego lokalu.

§ 9.

Zwrot przedmiotu Umowy

Najemca zobowiązany jest opuścić Lokal oraz Miejsce garażowe ostatniego dnia obowiązywania Umowy i pozostawić je w stanie **niepogorszonym** z uwzględnieniem normalnego stopnia zużycia poszczególnych elementów.

§ 10.

Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową zastosowanie mają właściwe obowiązujące przepisy prawa polskiego, Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy.
2. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej Umowy wymagają pod rygorem nieważności zachowania formy pisemnej.
3. Adres do korespondencji Najemcy: _____ ,
adres mail _____
4. Adres do korespondencji Wynajmującego: _____
adres mail _____
5. Ewentualne spory wynikłe w związku z wykonywaniem niniejszej Umowy Strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądom powszechnym właściwym ze względu na miejsce położenia Lokalu.
6. Niniejsza Umowa zastępuje wszelkie wcześniejsze ustne i pisemne umowy oraz ustalenia między Stronami w zakresie, w jakim odnoszą się one do przedmiotu niniejszej Umowy.
7. Jeżeli którekolwiek z postanowień niniejszej Umowy zostanie uznane przez sąd lub inny



właściwy organ za nieważne, nieskuteczne lub niemożliwe do wykonania, wówczas nie będzie to miało wpływu na ważność, skuteczność i możliwość egzekwowania pozostałych postanowień niniejszej Umowy, a Strony podejmą niezbędne kroki w celu zastąpienia nieważnego lub niemożliwego postanowienia, tak aby uczynić je ważnym, skutecznym i możliwym do wykonania zgodnie z intencją Stron wyrażoną w postanowieniu zastępowanym.

8. Załączniki stanowią integralną część Umowy.
9. Niniejszą Umowę sporządzili w dwóch egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Wynajmujący

Najemca

Załączniki do Umowy:

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

Wynajmujący

Najemca



Załącznik nr 3

OŚWIADCZENIE

Niniejszym oświadczam, że lokalem, w którym będę mógł/mogła zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia Lokalu, w razie utraty możliwości zamieszkania w Lokalu będzie lokal położony w _____ przy ulicy _____, którego właścicielem/posiadającym tytuł prawny jest _____.

/podpis Najemcy/



Załącznik nr 4

OŚWIADCZENIE

Niniejszym oświadczam, że jestem właścicielem/posiadam tytuł prawny lokalu położonego w _____ przy ulicy _____, a także wyrażam zgodę na zamieszkanie _____ (będącego najemcą na podstawie umowy najmu okazjonalnego) i osób z nim zamieszkujących w przedmiotowym lokalu.

-
/podpis osoby uprawnionej/