

UMOWA NAJMU OKAZJONALNEGO

Zawarta dnia 08.09.2023 r. w Warszawie pomiędzy:

.....nr dowodu osPESEL
zamieszkała w Warszawie (.....) przy ul., e-mail:.....
zwanym dalej: **Wynajmującym**,
a

.....nr dowodu osPESEL
zamieszkały w Warszawie (.....) przy ul., e-mail:.....

Zwany dalej: **Najemcą**
łącznie zwani **Stronami**.

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr 18 znajdującego się pod adresem ul. Rynek Nowego Miasta 6/8/10 w Warszawie, o łącznej powierzchni 49 mkw, zwanego dalej Lokalem. Dla Lokalu prowadzona jest księga wieczysta o numerze przez Sąd Rejonowy w dla m.st.
.....
2. Lokal składa się z: kuchni, sypialni, salonu, łazienki, przedpokoju.
3. Wynajmujący oświadcza, że Lokal nie jest zamieszkały oraz jest wolny od obciążeń na rzecz osób trzecich, które mogłyby utrudnić lub uniemożliwić wykonywanie uprawnień Najemcy.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy Lokal wraz ze znajdującym się w nim wyposażeniem. Opis stanu technicznego Lokalu, wykaz wyposażenia wraz z opisem ich stanu technicznego i dokumentacją zdjęciową stanowi załącznik nr 1 do Umowy.
2. Najemca oświadcza, że w przedmiotowym lokalu będą mieszkańcy nie więcej niż dwie osoby, poniżej wymieniony jest współlokator:
- , pesel:
3. Najemca zobowiązuje się nie trzymać w przedmiotowym mieszkaniu zwierząt.
4. Podnajem Lokalu w całości albo w części osobom trzecim lub zamieszkiwanie w Lokalu osób trzecich jest zabronione.
5. Najemca oświadcza, że w trakcie oględzin lokalu zapoznał się ze stanem Lokalu oraz jego wyposażeniem i nie zgłasza w tym zakresie żadnych uwag. Ewentualne zastrzeżenia zostaną opisane w Protokole Zdawczo Odbiorczym Lokalu.
6. Wydanie Lokalu Najemcy nastąpi roku, a umowa najmu rozpoczyna się z dniem roku.
7. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do oględzin mieszkania po uprzednim umówieniu się z Najemcą nie częściej niż raz na pół roku.

§ 3

1. Z tytułu użytkowania Lokalu Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz w wysokości 4000 zł (słownie: cztery tysiące złotych) miesięcznie przez cały okres trwania umowy najmu. Czynsz płatny jest z góry do dnia 5 każdego miesiąca. Najemca jest zobowiązany płacić czynsz i opłaty eksploatacyjne gotówką lub przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego o numerze
2. Czynsz najmu NIE OBEJMUJE opłat eksploatacyjnych za Lokal: dostawa wody i odbiór ścieków, ogrzewanie, dostawa prądu, wywóz śmieci, oraz opłat należnych dla Wspólnoty Mieszkaniowej. Najemca będzie płacił ww. opłaty w wysokości wynikającej z faktur lub rachunków przesłanych przez dostawców tych usług nie później niż 5 dni od otrzymania wykazu czynszu lub faktury od Wynajmującego, przy czym czynsz administracyjny na dzień zawarcia umowy wynosi 800 zł miesięcznie i obejmuje zaliczki na zimną i ciepłą wodę, ogrzewanie, wywóz śmieci, oraz utrzymanie części wspólnych.
3. Najemca odpowiada wobec Wynajmującego za wszelkie szkody powstałe w wyniku nieopłacenia przez Najemcę w odpowiedniej wysokości lub terminie opłat eksploatacyjnych

określonych w ust. 2. Przy czym ww. opłaty płatne są **odrębnym przelewem** na rachunek Wynajmującego wskazany w §3 ust. 1, a ten opłaca określone należności.

4. W przypadku wzrostu opłat eksploatacyjnych, również np. w związku z ponadprzeciętnym zużyciem wody, zmianą cen energii Najemca zobowiązuje się pokryć koszty na podstawie stosownych rachunków lub faktur.

§ 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 częściach i na zasadach ustalonych w odrębnej umowie.

2. Najemca zobowiązuje się po zakończeniu najmu zwrócić Lokal Wynajmującemu w należyтым stanie technicznym i sanitarnym, uwzględniającym zużycie, wynikające z normalnej eksploatacji.

3. W celu zabezpieczenia roszczeń pieniężnych Wynajmującego za opóźnienie w zapłacie czynszu wraz z odsetkami oraz wszelkich innych roszczeń Wynajmującego mogących powstać w związku z wykonywaniem niniejszej Umowy, Najemca zobowiązuje się wpłacić gotówką lub na konto Wynajmującego wskazane w §3 ust. 1 najpóźniej do dnia ustaloną wcześniej kaucję w wysokości 4800 zł (słownie:).

4. Kaucja zostanie zwrócona Najemcy w całości, w terminie 14 dni od dnia wygaśnięcia niniejszej umowy lub jej rozwiązania i opróżnienia Lokalu przez Najemcę, o ile w tym dniu nie będą Wynajmującemu przysługiwały 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. Wynajmujący oświadcza, że potrąci przysługujące mu roszczenia z kwoty kaucji.

5. Najemca nie może trzymać w lokalu zwierząt domowych. Najemca ponosi wszelką odpowiedzialność za szkody wyrządzone w Lokalu zgodnie z Art. 431 Kodeksu Cywilnego.

6. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenia będące wynikiem normalnego zużycia wynikającego z prawidłowego użytkowania.

7. Koszty napraw ponosi Najemca w wypadku niewłaściwego użytkowania.

§ 5

1. Najemca zobowiązuje się do:

a. Używania Lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, w sposób wynikający z treści niniejszej Umowy i wyłącznie na cele mieszkalne oraz do realizacji swoich obowiązków zawodowych w formie pracy zdalnej.

b. Nieoddawania Lokalu w podnajem lub bezpłatne używanie przez osoby trzecie, w całości lub części, bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

c. 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, przy czym Najemca nie jest odpowiedzialny za zużycie będące wynikiem prawidłowego użytkowania.

d. Koszty bieżącej eksploatacji i zużycia Przedmiotu najmu i jego wyposażenia ponosi Najemca.

e. Niedokonywania, bez pisemnej zgody Wynajmującego, zmian trwałych Lokalu oraz sposobu jego aranżacji, w szczególności poprzez wymianę drzwi, okien, trwałej przebudowy układu wnętrza, itp.

f. Niezwłocznego zawiadamiania Wynajmującego o wszelkich usterkach i wadach Lokalu oraz konieczności przeprowadzenia napraw i innych czynności, które zgodnie z obowiązującymi przepisami obciążają Wynajmującego. W przypadku niedotrzymania warunku niezwłocznego poinformowania tego samego dnia gdy usterka zostanie przez najemcę dostrzeżona, kosztami usunięcia wad i usterek obciążony zostanie najemca.

g. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania 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. Wynajmujący ma prawo wstępu do Lokalu (po udzieleniu wcześniejszej pisemnej lub mailowej zgody przez Najemcę) w obecności Najemcy oraz po uprzednim uzgodnieniu terminu z Najemcą. Strony zgodnie postanawiają, że przeglądy takie odbywać się będą okresowo, 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 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).

6. Najemca jest zobowiązany do naprawienia szkód powstałych z jego winy na własny koszt.

7. Najemca nie będzie umieszczał ani tolerował umieszczenia czy też przechowywania na zewnątrz lokalu lub w miejscu widocznym z zewnątrz żadnego znaku, stałej dekoracji, ani też nie będzie malował bądź dekorował żadnej części zewnętrznej lokalu bez uprzedniego uzyskania zgody Wynajmujących na takie działania.

8. Zgodę, o której mowa Najemca powinien uzyskać na piśmie.

9. Jeżeli Najemca dokonał ulepszenia wymagającego zgody Wynajmującego, lecz zgody na nie uzyskał, a Wynajmujący który nie chce zatrzymać dokonanych ulepszeń zażądał, aby Najemca je usunął, Najemca jest obowiązany do podjęcia działań zmierzających do przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego, z uwzględnieniem stopnia zużycia poszczególnych instalacji, urządzeń istniejących w lokalu itp. Jeżeli ulepszenie jest tego rodzaju, że przywrócenie lokalu do stanu poprzedniego jest niemożliwe bądź naruszałoby w istotny sposób substancję lokalu, Najemca pozostawi ulepszenia w lokalu Wynajmującego, lecz Wynajmujący nie jest zobowiązany do zapłacenia wynagrodzenia Najemcy.

§ 6

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony do dnia, z możliwością przedłużenia za obopólną zgodą.

2. Strony mogą rozwiązać Umowę wyłącznie za porozumieniem Stron w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

3. W ostatnim miesiącu trwania umowy, w tym okresie wypowiedzenia, Najemca zobowiązuje się udostępnić Lokal w jego obecności, chyba że zostanie ustalone inaczej, w celu prezentacji dla potencjalnych nowych najemców.

4. Jeśli Najemca utraci możliwość zamieszkania w Lokalu, do którego mogłaby być wykonana eksmisja, o czym mówi § 7 ust. 1, i nie przedstawi stosownych oświadczeń w terminie 21 dni, Wynajmujący może wypowiedzieć na piśmie niniejszą Umowę, z zachowaniem 7-dniowego okresu wypowiedzenia.

§ 7

1. 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 3 do niniejszej umowy, Najemca jest zobowiązany 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 lokalu.

§ 8

1. Obie strony zgodnie oświadczają, że Najemca przedłoży Wynajmującemu, najpóźniej w dniu wydania Lokalu, oryginalny wypis aktu notarialnego, o jakim mowa w przepisie art. 777 §1 pkt 4 i §2 Kodeksu postępowania cywilnego, to jest aktu notarialnego zawierającego oświadczenie Najemcy o poddaniu się egzekucji z tegoż aktu i obejmującego obowiązek Najemcy do wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu po zakończeniu stosunku najmu

2. Niewykonanie dyspozycji ust.1 niniejszego paragrafu może spowodować rozwiązanie umowy przez Wynajmującego bez okresu wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym.

3. Koszty aktu notarialnego ponosi Wynajmujący.

§ 9

1. Po ustaniu stosunku najmu Najemca jest zobowiązany zwrócić Lokal Wynajmującemu w terminie 1 dnia od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia umowy.

§ 10

1. Za wystarczającą do realizacji postanowień niniejszej umowy formę komunikacji Strony zgodnie uznają korespondencję za pośrednictwem poczty elektronicznej i podają w tym celu następujące adresy:

- a) adres wynajmującego: tel., mail
- b) adres najemcy:

§ 11

1 Strony zgodnie ustalają, że niniejsza umowa może zostać wypowiedziana ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli:

- A) Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu najmu lub opłat eksploatacyjnych w okresie dłuższym niż 14 dni po uprzednim monitowaniu przez wynajmującego i wyznaczeniu dodatkowego terminu do zapłaty zaległych należności.
- B) Najemca używa lokalu na cele inne niż określone w umowie oraz dopuszcza się zakłócania porządku domowego mimo pisemnego upomnienia.
- C) Najemca zaniedbuje lokal lub wyposażenie w stopniu narażającym je na uszkodzenie
- D) Wynajmujący bądź najemca narusza postanowienia tej umowy
- E) Lokal ma znaczne wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie użytkowanie lokalu i nie zostały po wezwaniu usunięte przez Wynajmującego w terminie uzgodnionym przez Strony bądź nie dadzą się usunąć.

2. W przypadku wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym:

- a) Najemca zobowiązany jest do zwrotu przedmiotu najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego
- b) Strony dokonają wzajemnych rozliczeń wynikających z warunków umowy w uzgodnionym terminie.

§ 12

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

3. Spory mogące wyniknąć ze stosowania niniejszej umowy Strony będą starały się rozstrzygnąć polubownie. W przypadku braku porozumienia właściwym dla rozstrzygnięcia sporu będzie sąd właściwy ze względu na miejsce położenia Lokalu.

4. Załączniki do niniejszej umowy stanowią jej integralną część.

5. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po 1 dla każdej ze Stron.

.....

.....

Wynajmujący

Najemca

Załącznik nr 2

PROTOKÓŁ ZDAWCZO – ODBIORCZY LOKALU

W dniu roku w Lokalu mieszkalnym przy ul. w Warszawie, stanowiącym przedmiot najmu zgodnie z Umową Najmu Okazjonalnego Lokalu z dnia roku stawili się:

- pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Wynajmującego
jako Przekazujący
oraz

_____, PESEL _____
jako Przejmujący

1. Przekazujący oddaje w najem, a Przejmujący przejmuje w najem przedmiotowy Lokal, na dowód czego sporządzono niniejszy Protokół.

2. Strony potwierdzają ponadto, że:

Lokal wyposażony jest w przedmioty i meble, których spis znajduje się poniżej:

- kuchnia: zabudowa kuchenna, lodówka z zamrażalnikiem, piekarnik, zmywarka, płyta indukcyjna, okap, stolik i dwa krzesła

- salon: sofa, stolik kawowy, szafka RTV, szafa na ubrania, biurko i krzesło

- sypialnia: sofa, szafa na ubrania, regał, biurko, żelazko

- łazienka: zabudowa stolarska, lustro, miska WC, prysznic wraz ze szklaną kurtyną, pralka

- kompletne oświetlenie w całym lokalu

3. Przed wydaniem lokalu wszystkie ściany zostały odmalowane na biało, a lokal został posprzątnięty.

Przejmujący zgłaszają następujące uwagi do stanu wyposażenia lokalu:

4. Lokal jak i jego wyposażenie znajduje się w bardzo dobrym stanie technicznym, szczególnie przedstawionym w dokumentacji fotograficznej załączonej do protokołu. Przejmujący zgłasza następujące uwagi do stanu technicznego lokalu:

5. Stany liczników na dzień podpisania protokołu:

- stan licznika energii elektrycznej: _____ kWh
- stan licznika wody zimnej (ZW): _____ m³
- stan licznika wody ciepłej (CW): _____ m³
- stan licznika centralnego ogrzewania (CO): _____ GJ

6. Przekazujący wydaje Przejmującym: 2 klucze do zamków w Lokalu, 2 chipy, 1 klucz do skrzynki na listy.

7. Przekazujący informuje Przejmującego, iż numer kodu wejściowego do domofonu to:

.....

8. Inne ustalenia i potwierdzenia Stron: