

WZÓR:
umowa najmu okazjonalnego lokalu mieszkalnego

Umowa najmu okazjonalnego lokalu mieszkalnego

Zawarta w dniu 11 stycznia 2014 roku w Warszawie pomiędzy:

Magdą Kowalską, zamieszkałą w Warszawie przy ul. Białostockiej 125/32, legitymującą się dowodem osobistym numer ABC 451526, wydanym przez Prezydenta m. st. Warszawy, PESEL 8250412058659 zwaną w dalszej części umowy „Wynajmującą”

a

Marcinem Nowakiem, zamieszkałym w Pułtusku przy ul. Rynek 45, legitymującym się dowodem osobistym numer ACR 451236, wydanym przez Burmistrza Pułtuska, PESEL 90232058659 zwanym w dalszej części umowy „Najemcą”

o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmująca oświadcza, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego o powierzchni 45 m², składającego się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki oraz korytarza, znajdującego się na 2 piętrze budynku położonego w Warszawie przy ul. Puławskiej 79, oznaczonego nr 6, dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WA6M/00056213/8, zwanego w dalszej części umowy „Lokalem”.
2. Wynajmująca oświadcza także, że Lokal nie jest obecnie zamieszkały i nie jest obciążony prawami osób trzecich.
3. Najemca oświadcza, że w trakcie oględzin lokalu zapoznał się ze stanem Lokalu oraz jego wyposażeniem i nie zgłasza w tym zakresie żadnych uwag.

§ 2

1. Wynajmująca oddaje Najemcy do używania Lokal wraz z wyposażeniem, które zostanie szczegółowo określone w protokole przekazania lokalu.
2. Najemca oświadcza, że Lokal będzie wykorzystywał wyłącznie w celu zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych.

§ 3

1. Tytułem czynszu, Najemca będzie płacił Wynajmującemu kwotę 1.700,00 zł z góry do 5 dnia każdego miesiąca. Czynsz będzie płatny w miejscu zamieszkania Wynajmującej.
2. Niezależnie od czynszu Najemca będzie pokrywał koszty zużycia energii elektrycznej, gazu oraz wody w ten sposób, że będzie pokrywał należności wynikające z faktur VAT wystawianych przez dostawców mediów.

3. W celu zabezpieczenia roszczeń pieniężnych Wynajmującej wynikających z niniejszej umowy oraz ewentualnych kosztów wykonania obowiązku opróżnienia lokalu, Najemca, w dniu podpisania umowy zobowiązuje się wpłacić do rąk Wynajmującej kaucję gwarancyjną w wysokości 2-miesięcznego czynszu najmu określonego w ust. 1. Zawarcie umowy najmu okazjonalnego lokalu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu okazjonalnego lokalu przysługujących właścicielowi w dniu opróżnienia lokalu oraz ewentualnych kosztów egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu. Kaucja nie może przekraczać sześciokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu okazjonalnego lokalu.
4. Kaucja podlega zwrotowi Najemcy w terminie 30 dni od dnia zwrotu Lokalu Wynajmującej, po uprzednim rozliczeniu należności przysługujących Wynajmującej lub kosztów egzekucji obowiązku opróżnienia Lokalu.

§ 4

1. Umowa najmu zostaje zawarta na czas określony 2 lat, tj. od dnia 11 stycznia 2014 roku do dnia 11 stycznia 2016 roku i obowiązywać będzie od dnia jej podpisania.
2. Wydanie lokalu nastąpi w dniu zawarcia niniejszej umowy.

§ 5

1. Najemca zobowiązuje się do utrzymywania Lokalu w dobrym stanie technicznym, dokonywania drobnych napraw oraz do niedokonywania zmian i ulepszeń Lokalu bez pisemnej zgody Wynajmującej.
2. Najemca nie będzie podnajmował lokalu osobom trzecim.

§ 6

1. Najemca zobowiązuje się udostępnić Lokal Wynajmującej niezwłocznie w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą wyrządzeniem szkody.
2. W innych wypadkach Najemca zobowiązuje się do udostępnienia Lokalu po uprzednim ustaleniu terminu i wyłącznie w celu dokonania okresowego przeglądu stanu technicznego i wyposażenia lokalu.
3. W przypadkach określonych w ust. 1 i 2 Wynajmująca nie jest uprawniona do wejścia do Lokalu pod nieobecność Najemcy, chyba że Najemca bezpodstawnie odmawia udostępnienia Lokalu.

§ 7

1. Wynajmująca może wypowiedzieć umowę nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli Najemca:
 - a) 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

- b) 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
 - c) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania Lokal lub jego część, lub
 - d) używa Lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbioru lub remontu budynku.
2. Najemca może wypowiedzieć niniejszą umowę najmu nie później niż na dwa miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 8

1. Po ustaniu stosunku najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić Lokal Wynajmującej w stanie niepogorszonym, w terminie 7 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu.
2. Wynajmująca ma prawo przenieść rzeczy pozostawione przez Najemcę w Lokalu w inne miejsce na koszt Najemcy.

§ 9

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności. Zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności wymaga także oświadczenie o wypowiedzeniu niniejszej umowy.
2. W sprawach nieuregulowanych umową stosuje się przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (w zakresie określonym w tej ustawie) oraz przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Spory mogące wynikać ze stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy ze względu na miejsce położenia Lokalu.

§ 10

Integralną część niniejszej umowy stanowią następujące załączniki:

- a) protokół przekazania Lokalu,
- b) oświadczenie Najemcy w formie aktu notarialnego, w którym Najemca poddał się egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia i wydania Lokalu używanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego lokalu w terminie wskazanym w żądaniu opróżnienia i wydania Lokalu,
- c) wskazanie przez Najemcę innego lokalu, w którym będzie mógł zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia Lokalu,

- d) oświadczenie właściciela lokalu wskazanego w oświadczeniu z pkt b) o wyrażeniu zgody na zamieszkanie w nim Najemcy w razie konieczności egzekucji obowiązku opróżnienia Lokalu.

§ 11

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

Wynajmująca
Magda Kowalska

Najemca
Marcin Nowak

Uwagi:

- *Umowa najmu okazjonalnego lokalu została uregulowana w przepisach ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Jest to umowa najmu lokalu służącego do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, zawarta na czas oznaczony, nie dłuższy niż 10 lat. Przepisy o najmie okazjonalnym nie mają zastosowania do lokali wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego i lokali.*
- *Wynajmujący będący osobą fizyczną, nieprowadzący działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali zgłasza zawarcie umowy najmu okazjonalnego lokalu naczelnikowi urzędu skarbowego właściwemu ze względu na miejsce zamieszkania wynajmującego, w terminie 14 dni od dnia rozpoczęcia najmu.*
- *Jeżeli przedmiotem najmu ma być lokal stanowiący przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, to wynajem nie wymaga zgody spółdzielni mieszkaniowej, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni mieszkaniowej, konieczne jest pisemne powiadomienie spółdzielni o tej czynności (art. 17¹⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).*