****Umowa najmu okazjonalnego****

**zawarta dnia [Data zawarcia umowy] r. w [Miejsce zawarcia umowy] pomiędzy:**

**[Imię i Nazwisko Wynajmującego], zamieszkałym/łą w [Adres Wynajmującego], PESEL: [Numer PESEL Wynajmującego], legitymującym/cą się dowodem osobistym o numerze [Numer dowodu osobistego Wynajmującego], zwanym/ą dalej Wynajmującym,**

**a**

**[Imię i Nazwisko Najemcy], zamieszkałym/łą w [Adres Najemcy], PESEL: [Numer PESEL Najemcy], legitymującym/cą się dowodem osobistym o numerze [Numer dowodu osobistego Najemcy], zwanym/ą dalej Najemcą,**

**zwanych dalej łącznie Stronami.**

### ****§ 1 Oświadczenia i przedmiot umowy****

1. **Wynajmujący oświadcza, że przysługuje mu tytuł prawny do lokalu mieszkalnego znajdującego się w [Miejscowość] przy ul. [Ulica i numer budynku]/[Numer lokalu], o łącznej powierzchni [Powierzchnia] m², zwanego dalej Lokalem. Dla Lokalu prowadzona jest przez Sąd Rejonowy [Nazwa Sądu] [Wydział] Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta o numerze [Numer księgi wieczystej].**
2. **Lokal składa się z [Liczba] pomieszczeń, tj.: [Wymienić pomieszczenia, np. pokoju dziennego, sypialni, oddzielnej kuchni, łazienki, przedpokoju].**
3. **Do Lokalu przynależą:**

* **komórka lokatorska o powierzchni [Powierzchnia] m², oznaczona numerem [Numer],**
* **[Jeśli dotyczy] garaż o powierzchni [Powierzchnia] m², znajdujący się w [Lokalizacja],**
* **[Jeśli dotyczy] miejsce postojowe numer [Numer] znajdujące się [Lokalizacja].**

1. **Wynajmujący oświadcza, że Lokal jest niezamieszkały, a także wolny od obciążeń na rzecz jakichkolwiek osób trzecich, które mogłyby utrudniać lub uniemożliwić Najemcy korzystanie z Lokalu.**

### ****§ 2 Cel najmu i wyposażenie****

1. **Wynajmujący oddaje Najemcy Lokal do używania w celach mieszkaniowych, wraz ze znajdującym się w nim wyposażeniem. Szczegółowy opis stanu technicznego Lokalu oraz wykaz wyposażenia wraz z opisem stanu technicznego i dokumentacją zdjęciową zostały zawarte w Protokole, stanowiącym Załącznik nr 4 do niniejszej Umowy.**
2. **Najemca oświadcza, że w Lokalu będą zamieszkiwać razem z nim następujące osoby:**

* **[Imię, nazwisko, PESEL]**
* **[Imię, nazwisko, PESEL]**

1. **Najemca nie może oddać Lokalu w podnajem ani w bezpłatne używanie osobom trzecim, ani też zezwolić na zamieszkiwanie w Lokalu innym osobom, niż wymienione w ust. 2 niniejszego paragrafu, bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.**
2. **Najemca oświadcza, że dokonał oględzin Lokalu, zapoznał się z jego stanem technicznym oraz wyposażeniem i nie zgłasza w tym zakresie żadnych uwag.**
3. **Najemca oświadcza, że będzie używał Lokalu wyłącznie w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych oraz potrzeb osób wskazanych w ust. 2 niniejszego paragrafu.**
4. **Strony zgodnie oświadczają, iż wydanie Lokalu Najemcy nastąpiło w dniu podpisania niniejszej Umowy, co zostało potwierdzone podpisaniem Protokołu.**

### ****§ 3 Czynsz najmu i opłaty dodatkowe****

1. **Z tytułu używania Lokalu Najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego czynszu w kwocie [Kwota] (słownie: [Kwota słownie] złotych) miesięcznie.**
2. **Czynsz płatny jest z góry do [Dzień] dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy Wynajmującego o numerze: [Numer rachunku bankowego].**
3. **Poza czynszem Najemca zobowiązany jest do ponoszenia opłat eksploatacyjnych związanych z Lokalem, tj. opłat za: dostawę wody i odprowadzanie ścieków, energię elektryczną, gaz, wywóz nieczystości, dostęp do Internetu oraz opłat na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej/Spółdzielni Mieszkaniowej, w wysokości wynikającej z aktualnych rachunków i faktur od dostawców mediów oraz zarządcy nieruchomości.**
4. **Najemca ponosi odpowiedzialność wobec Wynajmującego za wszelkie szkody wynikające z nieterminowego lub nienależytego regulowania opłat eksploatacyjnych, o których mowa w ust. 3.**
5. **Wynajmujący może podwyższyć czynsz, nie częściej niż raz w roku, z zachowaniem [Okres] miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, o wskaźnik [Określić jaki, np. średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych, publikowany przez Prezesa GUS].**

### ****§ 4 Ulepszenia, adaptacje i stan techniczny lokalu****

1. **Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego dokonywać jakichkolwiek ulepszeń, adaptacji, przeróbek ani innych zmian w Lokalu, a w szczególności naruszających jego substancję i konstrukcję. W przypadku uzyskania zgody Wynajmującego na dokonanie zmian, o których mowa powyżej, szczegółowe zasady rozliczenia nakładów z tego tytułu zostaną określone w odrębnym porozumieniu.**
2. **Po zakończeniu stosunku najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu Lokal w stanie niepogorszonym, wynikającym z normalnego używania, wraz z wyposażeniem, uwzględniając ich zużycie będące następstwem prawidłowego używania.**
3. **W celu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń pieniężnych Wynajmującego z tytułu opóźnienia w zapłacie czynszu, jak i wszelkich innych roszczeń mogących powstać w związku z realizacją niniejszej Umowy, Najemca zobowiązuje się wpłacić na rachunek bankowy Wynajmującego, najpóźniej w dniu zawarcia niniejszej Umowy, kaucję w wysokości [Kwota] (słownie: [Kwota słownie] złotych).**
4. **Kaucja podlega zwrotowi w całości w terminie [Liczba] dni od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej Umowy oraz opróżnienia Lokalu przez Najemcę, o ile na ten dzień Wynajmującemu nie będą przysługiwały żadne roszczenia wobec Najemcy wynikające z niniejszej Umowy, w szczególności z tytułu niezapłaconego czynszu, odsetek za opóźnienie w płatności czynszu, nieuregulowanych opłat eksploatacyjnych czy też z tytułu naprawienia szkód w Lokalu. Wynajmujący ma prawo potrącić swoje ewentualne roszczenia z kwoty kaucji.**
5. **Wynajmujący oświadcza, że w dniu podpisania niniejszej Umowy otrzymał od Najemcy kaucję, o której mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu.**

### ****§ 5 Czas trwania i rozwiązanie umowy****

1. **Niniejsza Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony do dnia [Data końcowa].**
2. **Każda ze Stron może wypowiedzieć niniejszą Umowę z zachowaniem [Okres] miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Wypowiedzenie wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.**
3. **W przypadku utraty przez Najemcę możliwości zamieszkania w lokalu, o którym mowa w § 6 ust. 3, i nieprzedstawienia Wynajmującemu stosownych oświadczeń, o których mowa w tym paragrafie, w terminie 21 dni od dnia utraty tej możliwości, Wynajmujący ma prawo wypowiedzieć niniejszą Umowę na piśmie, z zachowaniem 7-dniowego okresu wypowiedzenia.**

### ****§ 6 Obowiązki informacyjne Wynajmującego****

**Wynajmujący oświadcza, że zgłosił zawarcie niniejszej Umowy do właściwego naczelnika urzędu skarbowego, zgodnie z art. 19b ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.**

**Wynajmujący zobowiązuje się przedstawić Najemcy dowód zgłoszenia, o którym mowa w ust. 1, w dniu podpisania niniejszej Umowy.**

**W przypadku, gdy Najemca utraci możliwość zamieszkania w lokalu, w którym mógłby zamieszkać w razie wykonania obowiązku opróżnienia Lokalu, zgodnie z oświadczeniem stanowiącym Załącznik nr 2 do niniejszej Umowy 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 Wynajmującemu inny lokal, spełniający powyższe kryteria, oraz przedstawić mu nowe oświadczenia: swoje (analogiczne do Załącznika nr 2) oraz właściciela tego lokalu (analogiczne do Załącznika nr 3).**

### ****§ 7 Zwrot lokalu****

**Po ustaniu stosunku najmu, Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu Lokal w terminie 7 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej Umowy.**

### ****§ 8 Postanowienia końcowe****

1. **Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.**
2. **W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.**
3. **Wszelkie spory wynikające z niniejszej Umowy Strony będą starały się rozwiązać polubownie. W przypadku braku porozumienia, spory będzie rozstrzygał sąd powszechny właściwy miejscowo dla położenia Lokalu.**
4. **Integralną część niniejszej Umowy stanowią następujące Załączniki:**

* **Załącznik nr 1 - Oświadczenie Najemcy w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji,**
* **Załącznik nr 2 - Oświadczenie Najemcy o wskazaniu lokalu, w którym będzie mógł zamieszkać w przypadku egzekucji,**
* **Załącznik nr 3 - Oświadczenie właściciela lokalu, w którym Najemca będzie mógł zamieszkać w przypadku egzekucji,**
* **Załącznik nr 4 - Protokół zdawczo-odbiorczy.**

1. **Umowę sporządzono w [Liczba] jednobrzmiących egzemplarzach, po [Liczba] dla każdej ze Stron.**

**[Podpis Wynajmującego] [Podpis Najemcy]**

****Załącznik nr 1****

**do umowy najmu okazjonalnego z dnia [Data]**

**[Miejscowość], dnia [Data]**

**Oświadczenie Najemcy o poddaniu się egzekucji**

### ****§ 1****

**[Imię i Nazwisko Wynajmującego] (zwany dalej Wynajmującym) oświadcza, że w dniu [Data] na podstawie umowy najmu okazjonalnego zawartej z [Imię i Nazwisko Najemcy] zam. [Adres Najemcy], który jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr [Numer lokalu] o powierzchni użytkowej [Powierzchnia] m², znajdującego się w [Miejscowość] przy ulicy [Ulica i numer budynku] nr [Numer budynku], wynajął na czas oznaczony jednego roku, począwszy od dnia [Data] roku przedmiotowy lokal mieszkalny, na dowód czego stawający przedkłada umowę najmu okazjonalnego.**

### ****§ 2****

**[Imię i Nazwisko Najemcy] (zwany dalej Najemcą), oświadcza że zobowiązuje się do opróżnienia i wydania Wynajmującemu lokalu mieszkalnego opisanego w § 1, po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy najmu okazjonalnego, w terminie wskazanym w żądaniu, o którym mowa w art. 19d ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, 1 jakie otrzyma od Wynajmującego. Żądanie to sporządzone będzie na piśmie i opatrzone urzędowo poświadczonym podpisem Wynajmującego, a termin opróżnienia Lokalu będzie nie krótszy niż siedem dni od dnia doręczenia żądania Najemcy.**

### ****§ 3****

**Najemca oświadza, że w zakresie obowiązku, o którym mowa w § 2, poddaje się rygorowi egzekucji na podstawie niniejszego aktu, stosownie do treści art. 777 § 1 pkt. 4 Kodeksu postępowania cywilnego.**

### ****§ 4****

**Koszty sporządzenia niniejszego aktu ponosi Najemca.**

****Załącznik nr 2****

**do umowy najmu okazjonalnego z dnia [Data]**

**Oświadczenie Najemcy**

**Ja, niżej podpisany/a [Imię i Nazwisko Najemcy], zamieszkały/a w [Adres Najemcy], legitymujący/a się dowodem osobistym o numerze [Numer dowodu osobistego], PESEL: [Numer PESEL], zwany/a dalej Najemcą, oświadczam, że w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu mieszkalnego nr [Numer lokalu] położonego w [Miejscowość] przy ul. [Ulica i numer budynku], na podstawie umowy najmu okazjonalnego z dnia [Data] zawartej z [Imię i Nazwisko Wynajmującego], będę mógł/mogła zamieszkać wraz z osobami, które ze mną zamieszkują:**

**[Wymienić osoby: Imię, Nazwisko, PESEL]**

**w lokalu mieszkalnym położonym w [Miejscowość] przy ul. [Ulica i numer budynku]/[Numer lokalu].**

**[Podpis Najemcy]**

****Załącznik nr 3****

**do umowy najmu okazjonalnego z dnia [Data]**

**Oświadczenie właściciela lokalu**

**Ja, niżej podpisany/a [Imię i Nazwisko Właściciela Lokalu], zamieszkały/a w [Adres Właściciela Lokalu], legitymujący/a się dowodem osobistym o numerze [Numer dowodu osobistego], PESEL: [Numer PESEL], oświadczam, że jestem właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w [Miejscowość] przy ul. [Ulica i numer budynku]/[Numer lokalu] i wyrażam zgodę na zamieszkanie w nim:**

1. **[Imię i Nazwisko Najemcy], PESEL: [Numer PESEL Najemcy]**
2. **[Wymienić inne osoby, jeśli dotyczy: Imię, Nazwisko, PESEL]**

**w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu mieszkalnego, o którym mowa w oświadczeniu Najemcy (Załącznik nr 2 do umowy najmu okazjonalnego z dnia [Data]).**

**[Podpis Właściciela Lokalu]**