**UMOWA NAJMU OKAZJONALNEGO LOKALU** **MIESZKALNEGO**

Zawarta w dniu ……………………………… roku w Łodzi

pomiędzy: …………………………………………………………………………………………………………………………\*zamieszkałym/zamieszkałą……………………………………………………………….……………

PESEL …………………………………………….

\*Zwanym/zwaną dalej: WYNAJMUJĄCYM

a

………………………………………………………………………………………………………………………..

\*zamieszkałym/zamieszkałą …………………………………………………………………………………………………………………………

PESEL ………………………………………

\*Zwanym /zwaną dalej: NAJEMCĄ

 **1.**

* 1. **WYNAJMUJĄCY** oświadcza, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego oznaczonego **nr. …….,** położonego na ……… piętrze budynku wielomieszkaniowego w …………………………(miejscowość), przy **ul. …………………**, składającego się z …….. pokoi, kuchni, łazienki, WC i przedpokoju o ogólnej powierzchni użytkowej **…………..,** nieobciążonego prawami rzeczowymi ograniczonymi.
	2. WynajmującY oświadcza, że jest w pełni uprawniony do oddania w najem w/w lokalu, lokal nie jest obciążony prawami osób trzecich oraz oświadcza, że nie ciążą na nim żadne ograniczenia w rozporządzaniu.
	3. Lokal jest w dobrym stanie technicznym, a wszystkie urządzenia wyposażenia są sprawne.
	4. NAJEMCA oświadcza, że znany jest mu stan techniczny lokalu i odpowiada on przeznaczeniu niniejszej umowy.
	5. NAJEMCA zobowiązuje się użytkować lokal zgodnie z jego przeznaczeniem z należytą dbałością o jego stan sanitarny i techniczny.

 **2.**

1. WYNAJMUJĄCY oddaje, a NAJEMCA bierze w najem lokal, o którym mowa w 1 z przeznaczeniem na cele mieszkalne.

2.W lokalu zamieszkiwać będzie NAJEMCA.

3. NAJEMCY nie wolno bez zgody WYNAJMUJĄCEGO oddawać przedmiotu najmu w podnajem ani bezpłatne używanie osobom trzecim.

4. NAJEMCA ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie osoby przebywające w najmowanym lokalu.

 **3.**

**1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od …………………. do ………………….**

2. Umowa może zostać wypowiedziana przez WYNAJMUJĄCEGO jeżeli

1. mimo pisemnego upomnienia NAJEMCA 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
2. 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
3. wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela.

**§ 4**

1. NAJEMCA zobowiązuje się do zapłaty WYNAJMUJĄCEMU czynszu najmu w wysokości ………………..zł. (słownie: ………………………………………………………..) miesięcznie. Czynsz będzie płatny z góry w terminie do 10-go każdego miesiąca. na wskazane konto bankowe WYNAJMUJĄCEGO*,* o numerze *………………………………………………………………*………………………………….
2. Wynajmujący nie podwyższy wysokości czynszu przez cały czas trwania umowy.
3. **NAJEMCAoprócz czynszu najmu** będzie uiszczał opłatę na rzecz \*Spółdzielni/Wspólnoty wysokości ………………….. (słownie: ………………………………………………………..) zł przelewem na rachunek bankowy \*Wspólnoty/Spółdzielni/Wynajmującego, o numerze .......................................................................
4. Najemca zobowiązany jest uiszczać wskazane kwoty w § 4 ust. 1 i 2 z góry do dnia 10-ego każdego miesiąca.
5. Oprócz czynszu oraz opłaty na rzecz \*Spółdzielni/Wspólnoty, w wysokości określonej w § 4 ust. 1 i 3, NAJEMCA zobowiązany jest ponosić opłaty z tytułu: korzystania z energii elektrycznej, wykorzystania ciepłej i zimnej wody;

**§5**

1. Dla zabezpieczenia roszczeń WYNAJMUJĄCEGO na pokrycie należności z tytułu:

- najmu lokalu w dniu jego opróżnienia;

- zniszczenia lokalu lub jego wyposażenia w trakcie używania przez Najemcę (nie obejmuje to zniszczeń lokalu i wyposażenia wynikających z normalnego korzystania z nieruchomości oraz znajdujących się w niej ruchomości);

- ewentualnych kosztów egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu,

NAJEMCA wpłaci WYNAJMUJACEMU **kaucję** w wysokości ………….……. zł (słownie: ……………………………… złotych).

2. Kaucja zostanie przelana na rachunek bankowy WYNAJMUJĄCEGO umowy w terminie do dnia ……………………….

3. Wynajmujący zwróci NAJEMCY kaucję w terminie miesiąca od dnia wydania mu przez NAJEMCĘ lokalu,

4. W przypadku zalegania przez NAJEMCĘ z opłatami w trakcie trwania Umowy, WYNAJMUJACY ma prawo zaliczyć odpowiadająca opłacie część kaucji na wymagalne należności. O dokonaniu zaliczenia WYNAJMUJĄCY zawiadomi NAJEMCĘ w terminie 3 dni od dokonania operacji. Zawiadomienie powinno być dokonane w formie pisemnej.

5. W przypadku niewpłacenia całości kaucji w terminie wskazanym w § 3 ust. 2 niniejsza Umowa uznana jest za niezawartą.

**§ 6.**

1. WYNAJMUJĄCY zobowiązany jest do:
2. zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem i umożliwiających NAJEMCY korzystanie z wody, ciepła, energii elektrycznej oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu.
3. zgłoszenia zawarcia niniejszej Umowy najmu okazjonalnego lokalu **naczelnikowi urzędu skarbowego** właściwemu ze względu na miejsce zamieszkania właściciela, w terminie 14 dni od dnia rozpoczęcia najmu.

2. NAJMECA zobowiązany jest do:

1. terminowego regulowania należności
2. korzystania z lokalu na cele mieszkaniowe;
3. utrzymania należytego stanu sanitarnego, technicznego i estetycznego lokalu i jego wyposażenia;
4. przeprowadzania bieżącej konserwacji i napraw lokalu na własny koszt;
5. przeprowadzenia na własny koszt drobnych napraw podłóg, drzwi i okien, malowania ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych oraz drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych;
6. niedokonywania, bez pisemnej zgody WYNAJMUJACEGO, zmian naruszających substancję lokalu;
7. zawiadamiania WYNAJMUJACEGO o wszelkich usterkach i wadach lokalu oraz konieczności przeprowadzenia napraw, które obciążają WYNAJMUJACEGO.
8. przestrzegania zasad współżycia społecznego oraz Regulaminów,
9. udostępnić WYNAJMUJACEMU lokal do wglądu, przy czym WYNAJMUJACY może dokonać wglądu jedynie w obecności NAJMCY. Strony zgodnie postanawiają, że przeglądy będą się odbywać okresowo, nie częściej niż raz w miesiącu.
10. niezwłocznego udostępnienia lokalu w celu usunięcia przez Wynajmującego lub odpowiednie Służby awarii mogącej wywołać szkodę. W przypadku nieobecności Najemy lub odmówienia przez niego dostępu do lokalu, Wynajmujący ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, Straży Miejskiej lub Straży Pożarnej. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność Najemcy, Wynajmujący jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia Najemcy; z czynności tych sporządza się protokół.
11. udostępnić lokal Wynajmującemu w celu wykonania prac i remontów obciążających Wynajmującego, a także zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę; naprawienia szkód powstałych z jego winy.

**§7**

* 1. W razie ustania stosunku najmu łączącego strony na podstawie niniejszej umowy, NAJEMCA zobowiązuje się do opróżnienia lokalu ze znajdujących się w nim rzeczy i zamieszkujących w nim osób oraz **zobowiązuje się do wydania** tego lokalu WYNAJMUJACEMU, w stanie niepogorszonym w stosunku do dnia zawarcia umowy najmu, z uwzględnieniem normalnego zużycia i wyprowadzi się wraz z osobami z nim zamieszkującymi do lokalu wskazanym w oświadczeniu stanowiącym Załącznik do niniejszej umowy.
	2. Na okoliczność opisaną w ustępie poprzedzającym **NAJEMCA podda się dobrowolnie egzekucji i zobowiąże się do opróżnienia i wydania lokalu** używanego na podstawie niniejszej Umowy najmu okazjonalnego lokalu w terminie wskazanym w żądaniu Wynajmującego sporządzonym na piśmie.
	3. NAJMEMCA zobowiązuje się dostarczyć WYNAJMUJACEMU następujące **Załączniki**:
	4. **oświadczenie Najemcy (w formie pisemnej) ze wskazaniem lokalu, w którym będzie mógł zamieszkiwać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia Lokalu,**
	5. **oświadczenie właściciela lokalu (w formie pisemnej)
	wyrażające zgodę na to aby Najemca mógł zamieszkać w jego lokalu w przypadku wykonania egzekucji opróżnienia najmowanego lokalu,**
	6. **akt notarialny o poddaniu się egzekucji Najemcy co do wydania lokalu.**

**§8**

1. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową zastosowanie znajdą przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego oraz przepisy Kodeksu Cywilnego.

3. Wszelkie spory wynikłe na tle stosowania postanowień niniejszej Umowy rozstrzyga Sąd właściwy dla miejsca zamieszkania WYNAJMUJACEGO.

4. Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

WYNAJMUJACY NAJEMCA

…………………………….. ………………………….