

Roboczy draft umowy najmu okazjonalnego

UMOWA NAJMU OKAZJONALNEGO DOMU MIESZKALNEGO

zawarta w dniu r. w Warszawie pomiędzy:

Juliuszem Idzikiem, zamieszkałym przy ul. Karolkowej 28/27, 01-207 Warszawa,
legitymującym się dokumentem tożsamości nr:,

PESEL:,

zwanym dalej „**Wynajmującym**”,

a

[imię i nazwisko Najemcy 1], zamieszkałym/zamieszkałą przy,
legitymującym/legitymującą się dokumentem tożsamości nr:, PESEL / nr
paszportu:,

oraz

[imię i nazwisko Najemcy 2 / współmałżonka / innej osoby pełnoletniej],

zamieszkałym/zamieszkałą przy,

legitymującym/legitymującą się dokumentem tożsamości nr:, PESEL / nr
paszportu:,

zwanymi dalej łącznie „**Najemcą**” albo „**Najemcami**”.

Wynajmujący i Najemca zwani są dalej łącznie „**Stronami**”.

§1. Przedmiot najmu

1. Wynajmujący oświadcza, że przysługuje mu tytuł prawny do nieruchomości położonej przy **ul. Brzozowej 108E, 05-830 Walendów**, obejmującej dom mieszkalny wraz z przynależnym terenem, ogrodem, podjazdem, miejscami postojowymi, instalacjami, urządzeniami technicznymi oraz wyposażeniem opisanym w protokole zdawczo-odbiorczym.
 2. Wynajmujący oddaje Najemcy nieruchomość do używania wyłącznie na cele mieszkaniowe, a Najemca nieruchomość przyjmuje do używania na zasadach określonych w niniejszej umowie.
 3. Szczegółowy stan nieruchomości, wyposażenia, instalacji, ogrodu, liczników, kluczy, pilotów, kart i kodów dostępu zostanie określony w protokole zdawczo-odbiorczym stanowiącym Załącznik nr 1 do umowy.
 4. Dokumentacja fotograficzna i/lub filmowa sporządzona przy wydaniu nieruchomości stanowi integralną część protokołu.
-

§2. Czas trwania umowy

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia r. do dnia r.
 2. Umowa ma charakter umowy najmu okazjonalnego w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów.
 3. Umowa wchodzi w życie, a wydanie nieruchomości następuje wyłącznie po spełnieniu łącznie następujących warunków:
 - a) podpisaniu umowy przez wszystkie pełnoletnie osoby mające zamieszkiwać w nieruchomości;
 - b) zapłacie kaucji;
 - c) zapłacie pierwszego czynszu;
 - d) podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego;
 - e) dostarczeniu aktu notarialnego Najemcy o poddaniu się egzekucji w zakresie opróżnienia nieruchomości;
 - f) wskazaniu lokalu, do którego Najemca może się wyprowadzić po zakończeniu najmu;
 - g) dostarczeniu zgody właściciela tego lokalu;
 - h) dostarczeniu polisy OC Najemcy;
 - i) dostarczeniu dokumentów dochodowych zaakceptowanych przez Wynajmującego.
 4. Brak spełnienia któregokolwiek z powyższych warunków uprawnia Wynajmującego do odmowy wydania nieruchomości bez odpowiedzialności odszkodowawczej wobec Najemcy.
 5. Wynajmujący zgłosi zawarcie umowy najmu okazjonalnego właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego w terminie 14 dni od dnia rozpoczęcia najmu. Obowiązek zgłoszenia najmu okazjonalnego w terminie 14 dni od rozpoczęcia najmu wynika z art. 19b ustawy o ochronie praw lokatorów.
-

§3. Osoby uprawnione do zamieszkiwania

1. W nieruchomości mogą zamieszkiwać wyłącznie następujące osoby:
 - a)
 - b)
 - c)
 - d)
 2. Wszystkie pełnoletnie osoby zamieszkujące w nieruchomości są stronami niniejszej umowy i ponoszą solidarną odpowiedzialność za wszelkie zobowiązania wynikające z umowy, w szczególności za czynsz, opłaty eksploatacyjne, media, szkody, koszty napraw, koszty przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, koszty windykacji i koszty egzekucji.
 3. Zmiana liczby osób zamieszkujących w nieruchomości wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
 4. Pobyt osoby niewskazanej w umowie przez okres dłuższy niż 14 kolejnych dni wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
 5. Najemca nie jest uprawniony do meldowania w nieruchomości innych osób bez uprzedniej informacji przekazanej Wynajmującemu.
-

§4. Czynnysz

1. Najemca zobowiązuje się płać Wynajmującemu czynsz najmu w wysokości [●] zł miesięcznie.
 2. Czynnysz płatny jest z góry do **5. dnia każdego miesiąca** na rachunek bankowy Wynajmującego:
[numer rachunku bankowego]
 3. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
 4. Opóźnienie w zapłacie czynszu lub innych należności powoduje obowiązek zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie.
 5. Najemca nie jest uprawniony do potrącania jakichkolwiek kwot z czynszu lub innych należności bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
-

§5. Waloryzacja czynszu

1. Wynajmujący ma prawo raz w roku kalendarzowym podwyższyć czynsz o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa GUS za rok poprzedni.
 2. Waloryzacja następuje ze skutkiem od pierwszego pełnego miesiąca następującego po doręczeniu Najemcy zawiadomienia o waloryzacji, chyba że zawiadomienie wskazuje późniejszą datę.
 3. Waloryzacja nie wymaga aneksu do umowy i następuje poprzez zawiadomienie Najemcy w formie pisemnej lub mailowej.
 4. Jeżeli wskaźnik, o którym mowa w ust. 1, jest równy lub niższy od zera, czynsz pozostaje bez zmian.
-

§6. Kaucja

1. Najemca wpłaca Wynajmującemu kaucję w wysokości [●] zł, przed wydaniem nieruchomości.
2. Kaucja zabezpiecza wszelkie roszczenia Wynajmującego wynikające z umowy, w szczególności:
 - a) niezapłacony czynsz;
 - b) niezapłacone media;
 - c) opłaty eksploatacyjne;
 - d) opłaty osiedlowe;
 - e) szkody w nieruchomości;
 - f) szkody w ogrodzie;
 - g) szkody w instalacjach i urządzeniach technicznych;
 - h) szkody w wyposażeniu;
 - i) koszty sprzątnia końcowego;
 - j) koszty napraw i przywrócenia nieruchomości do stanu zgodnego z protokołem;

- k) koszty wymiany zamków, kluczy, pilotów, kart, kodów i dostępów cyfrowych;
 - l) koszty windykacyjne, prawne i egzekucyjne.
3. Kaucja nie może przekroczyć sześciokrotności miesięcznego czynszu, zgodnie z przepisami o najmie okazjonalnym.
 4. Najemca nie może zaliczyć kaucji na poczet ostatniego czynszu ani jakichkolwiek innych płatności bez pisemnej zgody Wynajmującego.
 5. Zwrot kaucji nastąpi po opróżnieniu nieruchomości, zwrocie wszystkich kluczy, pilotów, kart i nośników dostępu, rozliczeniu mediów oraz ustaleniu ewentualnych potrąceń.
-

§7. Opłaty eksploatacyjne i media

1. Oprócz czynszu Najemca ponosi wszelkie koszty związane z bieżącym użytkowaniem nieruchomości, w szczególności:
 - a) energię elektryczną;
 - b) gaz / ogrzewanie;
 - c) wodę;
 - d) kanalizację lub wywóz nieczystości, jeżeli dotyczy;
 - e) wywóz śmieci;
 - f) internet;
 - g) ochronę;
 - h) monitoring / alarm;
 - i) opłaty osiedlowe;
 - j) koszty bieżącego utrzymania ogrodu;
 - k) koszty drobnych materiałów eksploatacyjnych.
 2. Najemca zobowiązuje się terminowo regulować wszystkie opłaty eksploatacyjne i media.
 3. Jeżeli faktury lub rachunki za media lub opłaty eksploatacyjne wystawiane są na Wynajmującego, Najemca zwraca Wynajmującemu należne kwoty w terminie 7 dni od dnia przekazania rozliczenia.
 4. Wpłaty Najemcy zaliczane są w pierwszej kolejności na najstarsze wymagalne należności, następnie na odsetki, koszty windykacji, media, opłaty eksploatacyjne, odszkodowania i dopiero na bieżący czynsz.
-

§8. Sposób używania nieruchomości

1. Najemca zobowiązuje się używać nieruchomości wyłącznie na cele mieszkaniowe, zgodnie z jej przeznaczeniem, umową, instrukcjami, regulaminem osiedla, zasadami współżycia społecznego i przepisami prawa.
2. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego:
 - a) oddać nieruchomości lub jej części do użytkowania osobom trzecim;
 - b) podnajmować nieruchomości;
 - c) użyczać nieruchomości;
 - d) oferować nieruchomości w najmie krótkoterminowym;

- e) korzystać z Airbnb, Booking lub podobnych platform;
 - f) zakwaterowywać pracowników;
 - g) prowadzić działalności gospodarczej;
 - h) organizować eventów, sesji zdjęciowych, nagrań, spotkań komercyjnych lub działalności usługowej.
3. W nieruchomości obowiązuje zakaz palenia papierosów, e-papierosów, podgrzewaczy tytoniu oraz innych substancji.
 4. Trzymanie zwierząt wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego. Zgoda może dotyczyć wyłącznie konkretnego zwierzęcia wskazanego co do gatunku, rasy, wielkości i liczby.
 5. Najemca odpowiada za działania i zaniechania osób zamieszkujących w nieruchomości, domowników, gości, pracowników, wykonawców oraz innych osób, którym umożliwił dostęp do nieruchomości.
-

§9. Infrastruktura techniczna

1. Najemca nie ma prawa dokonywać jakichkolwiek samodzielnych modyfikacji, ingerencji, zmian ustawień, zmian harmonogramów, zmian trybów pracy ani zmian konfiguracji urządzeń i instalacji znajdujących się w nieruchomości.
2. Zakaz obejmuje w szczególności:
 - a) piec;
 - b) pompę ciepła;
 - c) instalację grzewczą;
 - d) rekuperację;
 - e) klimatyzację;
 - f) centralę alarmową;
 - g) monitoring;
 - h) domofon;
 - i) bramę automatyczną;
 - j) furtkę;
 - k) system podlewania;
 - l) system smart home;
 - m) instalację elektryczną;
 - n) instalację wodno-kanalizacyjną;
 - o) aplikacje, sterowniki, piloty, loginy, hasła i kody dostępu.
3. Wszelkie prace serwisowe, przeglądy okresowe i naprawy instalacji oraz urządzeń technicznych zlecane są wyłącznie przez Wynajmującego albo przez podmioty uprzednio zaakceptowane przez Wynajmującego.
4. Najemca nie może samodzielnie zlecać napraw, z wyjątkiem sytuacji nagłej, wymagającej natychmiastowego działania w celu ograniczenia szkody, po uprzednim poinformowaniu Wynajmującego, jeżeli jest to możliwe.

5. Najemca zobowiązuje się niezwłocznie zgłaszać Wynajmującemu każdą awarię, alarm, wyciek, nietypowy dźwięk, spadek ciśnienia, przerwę w działaniu ogrzewania, klimatyzacji, rekuperacji, alarmu, bramy lub innej instalacji.
 6. Jeżeli szkoda powstała albo zwiększyła się wskutek opóźnionego zgłoszenia awarii przez Najemcę, Najemca odpowiada za całość zwiększonej szkody.
-

§10. Ogród, grunt i teren zewnętrzny

1. Najemca zobowiązuje się do bieżącego dbania o teren przyległy do nieruchomości, w szczególności do:
 - a) koszenia trawnika;
 - b) podlewania;
 - c) usuwania chwastów;
 - d) utrzymania tarasu;
 - e) utrzymania podjazdu;
 - f) odśnieżania podjazdu, dojścia, schodów i ciągów komunikacyjnych;
 - g) dbania o nasadzenia;
 - h) przestrzegania regulaminu osiedla.
 2. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego:
 - a) wykonywać wykopów głębszych niż 20 cm;
 - b) sadzić drzew lub dużych krzewów;
 - c) usuwać istniejących nasadzeń;
 - d) ingerować w system podlewania;
 - e) ingerować w drenaż, odwodnienie, studzienki, kable lub instalacje zewnętrzne;
 - f) wbijać w grunt elementów architektury ogrodowej;
 - g) montować trampoliny, basenu, jacuzzi, altany, domku narzędziowego lub podobnych elementów;
 - h) parkować na trawniku;
 - i) składować rzeczy na zewnątrz;
 - j) wiercić w elewacji;
 - k) montować kamer, anten, ładowarki samochodowej, klimatyzatorów, konstrukcji lub innych urządzeń zewnętrznych.
 3. Odśnieżanie dachu, czyszczenie rynien oraz prace wymagające pracy na wysokości mogą być wykonywane wyłącznie przez profesjonalny podmiot wskazany lub zaakceptowany przez Wynajmującego.
 4. Strony mogą ustalić, że bieżące utrzymanie ogrodu będzie wykonywane przez profesjonalnego ogrodnika wskazanego przez Wynajmującego, na koszt Najemcy.
-

§11. Ubezpieczenie

1. Najemca zobowiązuje się posiadać przez cały okres najmu polisę OC w życiu prywatnym / OC najemcy obejmującą szkody wyrządzone w najmowanej nieruchomości, jej wyposażeniu, instalacjach, ogrodzie oraz osobom trzecim.
 2. Minimalna suma gwarancyjna polisy wynosi **500 000 zł**.
 3. Najemca zobowiązuje się dostarczyć Wynajmującemu kopię polisy przed wydaniem nieruchomości oraz potwierdzenia jej kontynuacji na każde żądanie Wynajmującego.
 4. Brak aktywnej polisy stanowi istotne naruszenie umowy.
-

§12. Protokół zdawczo-odbiorczy

1. Wydanie nieruchomości nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
 2. Protokół obejmuje w szczególności:
 - a) stan pomieszczeń;
 - b) stan ścian, podłóg, schodów, drzwi, okien, blatów, łazienek;
 - c) stan ogrodu, tarasu, podjazdu, elewacji, ogrodzenia i bramy;
 - d) stan instalacji i urządzeń;
 - e) spis wyposażenia;
 - f) marki, modele i numery seryjne sprzętów;
 - g) stany liczników;
 - h) liczbę kluczy, pilotów, kart, chipów i kodów dostępu;
 - i) listę przekazanych instrukcji;
 - j) listę znanych wad.
 3. Brak wskazania wady w protokole oznacza, że dany element został wydany Najemcy bez zastrzeżeń.
 4. Przy zwrocie nieruchomości Strony sporządzą protokół zwrotu. Najemca zobowiązany jest zwrócić nieruchomość w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia wynikającego z prawidłowego używania.
-

§13. Klucze, piloty, kody i dostęp cyfrowy

1. Najemca otrzymuje następujące klucze, piloty, karty i nośniki dostępu:
 - a)
 - b)
 - c)
2. Najemca nie może dorabiać kluczy, pilotów, kart dostępu ani udostępniać kodów, aplikacji, loginów i haseł osobom trzecim bez pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązuje się zwrócić wszystkie klucze, piloty, karty i nośniki dostępu oraz usunąć lub przekazać wszelkie dostęp cyfrowy zgodnie z instrukcją Wynajmującego.

4. W razie utraty klucza, pilota, karty, kodu lub innego dostępu Najemca pokrywa koszty wymiany zamków, przeprogramowania systemów, wymiany pilotów, kart i zabezpieczeń.
-

§14. Kontrole nieruchomości

1. Wynajmujący ma prawo przeprowadzić kontrolę stanu nieruchomości po pierwszym miesiącu najmu, a następnie raz na kwartał, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu z Najemcą.
 2. W przypadku awarii, alarmu, zalania, podejrzenia szkody, interwencji sąsiadów, naruszenia regulaminu osiedla lub podejrzenia naruszenia umowy, Najemca zobowiązuje się niezwłocznie umożliwić Wynajmującemu lub wskazanym przez niego osobom dostęp do nieruchomości.
 3. Najemca nie może bezzasadnie odmówić udostępnienia nieruchomości w celu kontroli, naprawy, przeglądu, usunięcia awarii lub wykonania obowiązków technicznych.
-

§15. Regulamin osiedla i relacje sąsiedzkie

1. Najemca zobowiązuje się przestrzegać regulaminu osiedla, zasad porządku domowego, zasad korzystania z części wspólnych oraz zasad współżycia sąsiedzkiego.
 2. Najemca odpowiada za naruszenia dokonane przez siebie, domowników, gości i osoby, którym umożliwił dostęp do nieruchomości.
 3. Wszelkie kary, opłaty lub roszczenia administratora, osiedla, sąsiadów lub osób trzecich wynikające z działań Najemcy, domowników lub gości obciążają Najemcę.
-

§16. Obowiązki informacyjne Najemcy

1. Najemca zobowiązuje się niezwłocznie poinformować Wynajmującego o:
 - a) awarii;
 - b) szkodzie;
 - c) zalaniu;
 - d) pożarze;
 - e) alarmie;
 - f) interwencji służb;
 - g) interwencji ochrony lub administratora;
 - h) utracie kluczy, pilotów, kart lub kodów;
 - i) zmianie danych kontaktowych;
 - j) utracie możliwości zamieszkania w lokalu zastępczym wskazanym dla celów najmu okazjonalnego.
2. W przypadku utraty możliwości zamieszkania w lokalu zastępczym Najemca zobowiązuje się w terminie 7 dni wskazać nowy lokal zastępczy oraz dostarczyć zgodę właściciela tego lokalu.

§17. Naruszenia umowy

1. Za istotne naruszenie umowy uznaje się w szczególności:
 - a) brak zapłaty czynszu;
 - b) brak zapłaty mediów lub opłat eksploatacyjnych;
 - c) podnajem;
 - d) użyczenie nieruchomości osobom trzecim;
 - e) najem krótkoterminowy;
 - f) zakwaterowanie pracowników;
 - g) zamieszkiwanie osób niewskazanych w umowie;
 - h) prowadzenie działalności gospodarczej;
 - i) ingerencję w instalacje lub urządzenia techniczne;
 - j) samowolne zmiany w ogrodzie lub gruncie;
 - k) palenie w domu;
 - l) trzymanie zwierząt bez zgody;
 - m) dewastację lub nienależyte dbanie o nieruchomość;
 - n) odmowę kontroli;
 - o) brak aktywnej polisy OC;
 - p) naruszenie regulaminu osiedla;
 - q) fałszywe dokumenty lub oświadczenia;
 - r) utratę lokalu zastępczego i brak wskazania nowego;
 - s) dorabianie kluczy, pilotów lub udostępnianie kodów bez zgody.
 2. Naruszenia, o których mowa powyżej, mogą stanowić podstawę do wypowiedzenia umowy zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz postanowieniami niniejszej umowy.
-

§18. Rozwiązanie i zakończenie umowy

1. Umowa wygasa z upływem okresu, na jaki została zawarta, chyba że Strony postanowią inaczej w formie pisemnej.
 2. Najemca zobowiązuje się opróżnić i wydać nieruchomość najpóźniej w dniu zakończenia umowy.
 3. W dniu zwrotu nieruchomości Najemca zobowiązuje się:
 - a) usunąć wszystkie swoje rzeczy;
 - b) posprzątać nieruchomość;
 - c) zwrócić wszystkie klucze, piloty, karty i nośniki dostępu;
 - d) rozliczyć media;
 - e) umożliwić spisanie liczników;
 - f) podpisać protokół zwrotu.
 4. Pozostawienie rzeczy przez Najemcę po zakończeniu najmu nie oznacza przedłużenia umowy.
-

§19. Koszty najmu okazjonalnego

1. Wszelkie koszty związane z zawarciem procedury najmu okazjonalnego, w tym taksa notarialna za oświadczenie o poddaniu się egzekucji oraz ewentualne koszty związane z oświadczeniem właściciela lokalu zastępczego, ponosi Najemca.
 2. Koszty te nie podlegają zwrotowi przez Wynajmującego, także w przypadku niedojścia umowy do skutku z przyczyn leżących po stronie Najemcy.
-

§20. Doręczenia i komunikacja

1. Strony wskazują następujące adresy do doręczeń:

Wynajmujący:

Juliusz Idzik, ul. Karolkowa 28/27, 01-207 Warszawa

Najemca:

.....

2. Strony wskazują następujące adresy e-mail do bieżącej komunikacji:

Wynajmujący:

Najemca:

3. Zawiadomienia dotyczące spraw bieżących, rozliczeń, waloryzacji czynszu, kontroli, awarii i organizacji serwisów mogą być przesyłane e-mailem.
 4. Najemca zobowiązuje się niezwłocznie informować Wynajmującego o każdej zmianie adresu, telefonu lub adresu e-mail.
-

§21. Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej, chyba że umowa wyraźnie stanowi inaczej, w szczególności w zakresie waloryzacji czynszu.
 2. W sprawach nieuregulowanych umową zastosowanie mają przepisy prawa polskiego.
 3. Załączniki stanowią integralną część umowy.
 4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
-

Załączniki

1. Protokół zdawczo-odbiorczy z dokumentacją zdjęciową/filmową.
2. Spis wyposażenia.
3. Instrukcje obsługi urządzeń i instalacji.
4. Regulamin użytkowania domu, ogrodu i infrastruktury technicznej.
5. Regulamin osiedla.
6. Oświadczenie Najemcy w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji.

7. Wskazanie lokalu zastępczego.
 8. Zgoda właściciela lokalu zastępczego.
 9. Polisa OC Najemcy.
 10. Dokumenty identyfikacyjne i dochodowe Najemcy.
-

Wynajmujący:

.....

Juliusz Idzik

Najemca / Najemcy:

.....

.....