



Zawarta w dniu roku w **Szczecinie**

pomiędzy:

Janią Osowską

(imię i nazwisko Wynajmującego),

Marmurowa 24/1

70-747 Szczecin

PESEL

Reprezentującą firmę:

jest.cool sp. z o.o.

zwanym dalej: **Wynajmującym**

a

.....
(imię i nazwisko Najemcy)

.....
(adres)

PESEL

zwanym dalej: **Najemcą**

1. Przedmiot umowy najmu.

1.1. Przedmiotem niniejszej umowy jest jednoosobowy pokój nr w lokalu mieszkalny znajdujący się w Rajkowie (Rajkowo 19) a także dostęp do części ogólnodostępnej składającej się z salonu z aneksem kuchennym, przedpokojów oraz dwóch łazienek z WC (dalej: Lokal).

1.2. Stan techniczny jest stronom znany.

1.3. Najemca oświadcza, że stan Lokalu w pełni odpowiada jego oczekiwaniom i nie zgłasza do niego żadnych uwag, z wyjątkiem tych zawartych w protokole zdawczo odbiorczym.



1.4. Wynajmujący wyda Najemcy uzgodnioną część lokalu do używania wymienionego powyżej w celach mieszkaniowych wraz ze znajdującym się w nim wyposażeniem. **Szczegółowy opis stanu technicznego, wykaz wyposażenia i ewentualna dokumentacja zdjęciowa znajduje się w protokole zdawczo - odbiorczym lokalu.**

1.5. Wydanie lokalu nastąpi w dniu przedłożenia przez Najemcę oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji i zobowiązaniu się do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie niniejszej umowy, o którym mowa w art. 19 a ust. 2, pkt. 1 ustawy o ochronie praw lokatora z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2001 Nr 71 poz. 733, z późn. zm.) **stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej umowy.**

2. Czas trwania umowy.

2.1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony do dniar.

2.2. Strony zastrzegają sobie możliwość przedłużenia obowiązywania niniejszej umowy. Uprawnienie takie realizuje się poprzez złożenie oświadczenia w tym zakresie drugiej stronie najpóźniej 31 dni przed zakończeniem trwania najmu oraz jego przyjęciu przez drugą stronę umowy. Dla ważności przedłużenia trwania umowy konieczne jest podpisanie przez strony aneksu do niniejszej umowy.

2.3. Umowa może być rozwiązana przez obie Strony w każdym czasie z miesięcznym wyprzedzeniem licząc pełne miesiące (np. 15 stycznia to do 28 lutego) w formie pisemnej (elektronicznej wysłanej na e-mail podany w niniejszej umowie) bez podania przyczyn.

2.4. W przypadku utraty przez Najemcę możliwości zamieszkania w lokalu, do którego mogłaby być wykonana eksmisja i nie przedstawienia stosownych oświadczeń w terminie 21 dni, Wynajmujący może wypowiedzieć na piśmie niniejszą umowę, z zachowaniem 7-dniowego okresu wypowiedzenia.



3. Opłaty, kaucja zabezpieczająca.

3.1. Najemca zobowiązuje się do zapłaty Wynajmującej czynszu najmu w wysokości (słownie:) zł miesięcznie. Czynsz będzie płatny z góry w terminie do **25 dnia** każdego miesiąca (np. do 25 lutego za marzec). Za datę wpływu Opłaty uznaje się datę zaksięgowania ich na koncie bankowym Wynajmującego.

3.2. Najemca zobowiązuje się dokonywać zapłaty Opłaty na konto bankowe Wynajmującego w Banku o numerze

3.3. Przy najmie trwającym powyżej roku wysokość czynszu jest skorelowana z inflacją i o ten wskaźnik może zostać podwyższona z 2 miesięcznym wyprzedzeniem (np. informacja 30 maja dotyczy czynszu za miesiąc lipiec).

3.4. Najemca oprócz czynszu najmu ponosi również koszty eksploatacji lokalu wraz z pozostałymi mieszkańcami, w szczególności: gazu, energii elektrycznej, wywozu nieczystości, doprowadzania wody i odprowadzania ścieków itd.. Opłaty te będą wnoszone w ramach zaliczki w wysokości 250 zł w zimę (listopad-maj) i 150 zł w sezonie letnim (maj-listopad). Rachunki/Faktury będą dostępne dla najemcy (do pobrania) a kwota zostanie uśredniona zależnie od zużycia w okresach ok. 2-3 miesięcznych

3.5. Ponadto, jeśli rzeczywiste zużycie przez Najemcę mediów (np. wody, CO, prądu, gazu) ujętych w zaliczce będą wyższe niż prognozowane, Najemca zobowiązuje się dopłacić różnicę. Jeśli zużycie będzie niższe niż przewidywane, nadpłatę Wynajmujący zobowiązuje się uwzględnić w kolejnych miesiącach.

3.6. W przypadku zalegania z płatnościami przez Najemcę, Wynajmujący ma prawo rozwiązać umowę, naliczyć odsetki ustawowe za opóźnienie w zapłacie a wierzytelności skierować do komornika albo firmy windykacyjnej

3.7. Najemca zobowiązuje się także do ponoszenia opłaty za użytkowanie wszelkich mediów, na dostawę których do Lokalu zawrze odrębna umowę. Zawarcie umowy z dostawcami usług wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego. W przypadku zawarcia przez Najemcę umowy z dostawcami usług bez pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca zapłaci w ramach zabezpieczenia na poczet opłat na rzecz Wynajmującego karę umowną w wysokości równej kosztom utrzymania danych usług



liczonych do zakończenia trwania abonamentu (np. abonament na 24 miesiące x 50 zł/miesiąc = 1200 zł).

3.8. Kolejność przeznaczenia otrzymywanych od Najemcy kwot pieniężnych będzie następująca:

1. odsetki ustawowe za opóźnienia w płatnościach ,
2. koszty napraw leżących po stronie Najemcy,
3. nieuiszczone przez Najemcę Opłaty.
4. zapłata czynszu najmu.

3.9. Dla zabezpieczenia roszczeń Wynajmującej z tytułu czynszu najmu oraz z tytułu naprawienia ewentualnych szkód - Najemca wpłaca kaucję w wysokości 500 zł (słownie: pięćset) zł, co Wynajmująca potwierdza.

3.10. Wynajmujący zwróci Najemcy wpłaconą kaucję w całości, w terminie 30 dni od dnia wygaśnięcia umowy lub jej rozwiązania i opróżnienia lokalu. Termin ten może zostać w razie nagłego wypadku skrócony. W przypadku, gdyby w tym dniu przysługiwały Wynajmującemu 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 lub też szkód uczynionych przez Wynajmującego w Lokalu, Wynajmujący potrąci przysługujące mu roszczenia z kwoty kaucji.

4. Sposób korzystania z lokalu.

4.1. Najemca zobowiązuje się do wykorzystywania lokalu wyłącznie na cele mieszkaniowe.

4.2. Najemca, bez pisemnej zgody Wynajmującego, nie może dokonywać żadnych ulepszeń, adaptacji ani innych zmian w lokalu, w szczególności zmian trwałych. W przypadku dokonania zmian bez zgody Wynajmującego, Wynajmującemu przysługuje prawo żądania od Najemcy przywrócenia do stanu poprzedniego.

4.3. Najemca bez pisemnej zgody wynajmującego nie może podnajmować Lokalu ani oddawać go w użytkowanie osobom trzecim w jakiegokolwiek innej formie, w całości ani w części.



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

4.5. Najemcę obciążają wszelkie drobne bieżące naprawy zgodnie z art. 681 Kodeksu Cywilnego i obowiązek utrzymania nieruchomości w dobrym stanie, z uwzględnieniem normalnego zużycia. Najemcę obciążać będą wszelkie zawinione przez niego szkody na nieruchomości.

4.6. Wynajmujący może wejść komisyjnie do lokalu, jeżeli:

- Najemca używa przedmiot najmu w sposób niezgodny z umową lub jego przeznaczeniem powodując jego nadmierne niszczenie lub narusza normy współżycia społecznego
- Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą kwoty czynszu najmu i / lub opłat eksploatacyjnych przekraczającej 2 tygodnie liczone od ustalonej w umowie daty płatności
- Najemca dopuszcza się zwłoki z płatnościami za opłaty eksploatacyjne bądź za media,
- W Lokalu/pomieszczeniu mieszka dłużej niż 7 dni osoba która nie ma obowiązującej/podpisanej umowy z firmą jest.cool sp. z o.o. (wszystkie pokoje są jednoosobowe)
- Wynajmujący stwierdzi, iż niemożliwym jest uzyskanie kontaktu z Najemcą w drodze osobistej jak również telefonicznej,

5. Egzekucja obowiązku opuszczenia lokalu

5.1. W razie ustania stosunku najmu łączącego strony na podstawie niniejszej umowy, Najemca wyprowadzi, do lokalu wskazanego w oświadczeniu właściciela lokalu lub osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu o wyrażeniu zgody na zamieszkanie w nim Najemcy w Lokalu po ustaniu stosunku najmu. Oświadczenie to stanowi **Załącznik nr 2** do niniejszej Umowy.



5.2. Na okoliczność opisaną w ustępie poprzedzającym Najemca poddaje się dobrowolnie egzekucji i zobowiązuje się do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie niniejszej Umowy najmu okazjonalnego lokalu w terminie wskazanym w żądaniu Wynajmującego sporządzonym na piśmie.

5.3. Najemca zobowiązuje się dostarczyć Wynajmującemu notarialnie poświadczony Oświadczenie Najemcy o poddaniu się egzekucji, najpóźniej do dnia.....

6. Sposób komunikacji stron umowy

6.1. Dane do korespondencji:

a) Wynajmujący: **jest.cool sp. z o.o., Marmurowa 24/1, 70-747 Szczecin**

e-mail: biuro@jest.cool , nr tel. : **0607107150**.

b) Najemca:

.....

e-mail:, nr tel:

6.2. Strony zobowiązują się niezwłocznie informować o zmianie danych wskazanych w pkt. 6.1, pod rygorem uznania doręczenia pod ostatni wskazany adres za skuteczne.

7. Ochrona danych osobowych

Najemca wyraża zgodę na przetwarzanie jego danych osobowych przez Wynajmującego dla celów związanych z realizacją niniejszej Umowy.

8. Postanowienie końcowe

8.1. W przypadku utraty możliwości zamieszkania w lokalu, w którym Najemca mógłby zamieszkać w razie wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu, Najemca jest obowiązany 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.



3.0 >> UMOWA O NAJEM OKAZJONALNY RAJKOWO 19

8.2. Najemca będzie przestrzegał regulaminu publikowanego na stronie www.jest.cool pod groźbą rozwiązania umowy.

8.3. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnego aneksu pod rygorem nieważności.

8.4. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz kodeksu cywilnego.

8.5. Najemca oświadcza, że zapoznał się z całością Umowy i jej postanowienia w pełni akceptuje.

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

8.7. Odpowiedzialność za rzeczy materialne została określona w regulaminie. Tj. każdy odpowiada za swój pokój a w dodatku za urządzenia w pomieszczeniach ogólnodostępnych i pomieszczenia ogólnodostępne przy niemożliwości określenia winowajcy jest solidarna.

8.8. W przypadku pojawienia się sporu na skutek wykonywania niniejszej umowy lub w związku z nią właściwym do jego rozstrzygnięcia będzie sąd arbitrażowy przy Stowarzyszeniu Właścicieli Nieruchomości na Wynajem "Mieszkanicznik" z siedzibą w Warszawie, zgodnie z regulaminem tego sądu, obowiązującym w dniu zawarcia niniejszej umowy, opublikowanym na stronie internetowej <http://mieszkanicznik.org.pl/sad-arbitrazowy/statut-i-regulamin/>

Załączniki:

Załącznik 1. - oświadczenie o poddaniu się egzekucji w związku z zawartą umową najmu okazjonalnego **akt notarialny**

Załącznik 2 - wskazanie przez najemcę innego lokalu, w którym będzie mógł zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu

Załącznik 3 - oświadczenie o wyrażeniu zgody na zamieszkanie najemcy w lokalu z **podpisem notarialnie poświadczonym**

Wynajmujący

Najemca