**Umowa najmu lokalu mieszkalnego w trybie najmu okazjonalnego**

Zawarta w dniu DZIEŃ MIESIĄC ROK roku w Warszawie pomiędzy:

**IMIĘ NAZWISKO**, zamieszkałym w MIASTO, ULICA (kod XX-XXX), legitymującym się dowodem osobistym XXXXXX, numer PESEL: XXXXXX, numer NIP: XXXXXX, zwanym dalej „Wynajmującym”

i

**IMIĘ NAZWISKO**, zameldowaną w MIASTO, ULICA (kod XX-XXX), legitymującą się dowodem osobistym XXXXXX numer PESEL: XXXXXX, numer NIP: XXXXXX, zwaną dalej „Najemcą”.

Wynajmujący i Najemca zwani są dalej łącznie Stronami, a indywidualnie Stroną.

**§ 1.
Przedmiot najmu**

1. Przedmiotem umowy jest najem okazjonalny lokalu w rozumieniu przepisów o ochronie lokatorów.
2. Przedmiotem najmu okazjonalnego jest lokal mieszkalny znajdujący się pod adresem: ULICA, XX-XXX MIASTO, o łącznej powierzchni XX,XX m2 (składającego się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, WC, garderoby, pracowni) oraz przypisane do lokalu miejsce parkingowe o numerze XX w garażu podziemnym, zwane dalej łącznie Lokalem.
3. Wynajmujący oświadcza, że przysługuje mu prawo do Lokalu wymienionego w ust. 2 w zakresie umożliwiającym zawarcie niniejszej Umowy.
4. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem Lokal wraz z wyposażeniem opisanym w Protokole zdawczo-odbiorczym, w celu zaspokajania swoich potrzeb mieszkaniowych. Wraz z Najemcą w Lokalu mają prawo zamieszkiwać:
	1. IMIĘ NAZWISKO, ADRES ZAMELDOWANIA, TELEFON, E-MAIL
	2. IMIĘ NAZWISKO, ADRES ZAMELDOWANIA, TELEFON, E-MAIL
5. Zmiana sposobu przeznaczenia Lokalu wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
6. Wynajmujący oświadcza, ze Lokal jest wolny od wszelkich obciążeń na rzecz osób trzecich, które w jakikolwiek sposób mogłyby utrudnić lub uniemożliwić wykonywanie uprawnień Najemcy.
7. Najemca oświadcza, że zapoznał się i akceptuje stan techniczny Lokalu oraz jego wyposażenia, przy jednoczesnym zobowiązaniu Wynajmującego do wypełnienia zobowiązań określonych w § 6 ust. 4.

**§ 2.
Okres obowiązywania umowy**

1. Strony zawierają niniejszą Umowę Najmu Okazjonalnego na czas oznaczony począwszy od dnia 15 maja 2012 roku do dnia 14 maja 2015 roku. Po upływie tego okresu umowa przestaje obowiązywać bez uprzedniego wypowiedzenia.
2. Wydanie Lokalu nastąpi w dniu 14 maja 2012 roku, na podstawie Protokołu zdawczo-odbiorczego określającego stan techniczny Lokalu i jego wyposażenia, wskazania liczników oraz liczbę kompletów przekazanych kluczy. Wzór Protokołu zdawczo-odbiorczego stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej Umowy.

**§ 3.
Czynsz najmu i inne obciążenia**

1. Strony zgodnie ustalają wysokość miesięcznego czynszu (Czynsz) za wynajem Lokalu na kwotę XXXX zł (słownie XXXX tysięcy XXXX złotych).
2. Strony zgodnie przyjmują następujący harmonogram płatności:
	1. Najemca wniesie opłatę czynszową za pierwsze X miesięcy najmu (za okres od 15 maja 2012 r. do 14 listopada 2012 r.) jednorazową opłatą z góry w łącznej kwocie XXXX zł (słownie XXXX tysięcy XXXX złotych) płatną w ciągu 3 dni od daty podpisania Umowy.
	2. Do dnia 5 listopada 2012 r. Najemca wniesie opłatę w wysokości połowy miesięcznego czynszu (kwota XXXX zł) celem wyrównania okresu rozliczeniowego do pełnych miesięcy kalendarzowych.
	3. Od dnia 1 grudnia 2012 r. Najemca będzie płacił Wynajmującemu Czynsz miesięcznie, z góry do piątego dnia każdego miesiąca, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego.
3. Wszystkie opłaty wymienione w niniejszej Umowie, a w szczególności w §3 ust. 2, Najemca wnosić będzie przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego: IMIĘ NAZWISKO, ULICA, XX-XXX, MIASTO, nr rachunku: **XX XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX**.
4. Następujące opłaty na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „XXXXXX” są wliczone w czynsz za wynajem i Wynajmujący jest zobowiązany je ponosić:
	1. opłaty z tytułu zarządzania nieruchomością
	2. wydatki na nieruchomość wspólną
	3. wywóz i usuwanie śmieci i nieczystości
	4. fundusz remontowy
	5. ubezpieczenie
	6. podatki od nieruchomości
	7. zaliczka na poczet wykorzystania zimnej wody w wysokości 8 m3 / miesiąc
	8. zaliczka na poczet wykorzystania ciepłej wody w wysokości 4 m3 / miesiąc
	9. zaliczka na poczet centralnego ogrzewania w wysokości 0,40 GJ / miesiąc
5. Czynsz najmu nie zawiera opłat z tytułu:
	1. energii elektrycznej
	2. nadmiarowego wykorzystania zimnej wody
	3. nadmiarowego wykorzystania ciepłej wody
	4. nadmiarowego wykorzystania centralnego ogrzewania
6. Niezależnie od czynszu najmu, Najemca będzie pokrywał koszty eksploatacyjne dotyczące mediów określonych w ust. 4, po przekroczeniu limitów określonych w ust. 3, według następujących zasad:
	1. Wynajmujący co miesiąc przygotowywać będzie rozliczenie rzeczywistego zużycia mediów na podstawie wskazań liczników.
	2. Najemca pokrywał będzie koszty eksploatacyjne Przedmiotu najmu stosownie do stawek określonych przez dostawców mediów (w tym Spółdzielnię Mieszkaniową „XXXXX”).
	3. W przypadku, gdy suma opłat wymienionych w ust. 4 za rozliczany okres będzie wyższa od opłaconych w tym okresie przez Najemcę zaliczek określonych w ust. 3, to Najemca wpłaci brakującą kwotę na konto Wynajmującego w ciągu 7 dni od przekazania rozliczenia przez Wynajmującego.
	4. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do wprowadzenia i późniejszego podnoszenia przedpłaty na opłaty wymienione w ust. 4 w przypadku, gdy wzrosną koszty mediów lub bieżące, miesięczne zużycie mediów przekroczy wysokość zaliczek na poczet mediów określonych w ust. 3. Najemca zobowiązany będzie wnosić przedpłatę, o której mowa w zdaniu poprzedzającym, w uzgodnionej z Wynajmującym wysokości, do piątego dnia każdego miesiąca przelewem na rachunek Wynajmującego.
7. Za datę płatności uznaje się datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
8. W przypadku zwłoki w płatności Czynszu i innych należności wobec Wynajmującego wynikających z niniejszej Umowy, Najemca jest zobowiązany do zapłaty odsetek za zwłokę w ustawowej wysokości.

**§ 4.
Kaucja**

1. Dla zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego o pokrycie należności z tytułu najmu Lokalu w dniu opróżnienia lokalu, zniszczenia lokalu w trakcie używania przez Najemcę oraz ewentualnych kosztów egzekucji obowiązku opróżnienia Lokalu, Najemca wpłaci Wynajmującemu przelewem na rachunek bankowy, w ciągu 3 dni od podpisania Umowy, kaucję w wysokości XXXX zł (słownie XXXX tysięcy XXXX złotych), co stanowi 1-krotność miesięcznego czynszu.
2. Kaucja, o której mowa w ust. 1, zostanie zwrócona Najemcy w terminie 30 dni od dnia zwrotu Lokalu Wynajmującemu, po uprzednim rozliczeniu należności przysługujących Wynajmującemu lub kosztów egzekucji opróżnienia Lokalu.
3. W przypadku, gdy w czasie trwania stosunku najmu Wynajmujący przeznaczy jakąkolwiek część kaucji na poczet przysługujących mu należności, Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego uzupełnienia kaucji do wysokości określonej w ust. 1 powyżej.
4. W przypadku, gdy kaucja nie zostanie w całości wpłacona, niniejszą Umowę uznaje się za nieważną.

**§ 5.
Obowiązki Najemcy**

1. Najemca zobowiązuje się do:
	1. Używania Lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, w sposób wynikający z treści niniejszej Umowy i wyłącznie na cele mieszkalne.
	2. Nieoddawania Lokalu w podnajem lub bezpłatne używanie przez osoby trzecie, w całości lub części, bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
	3. Dbania o stan sanitarny, techniczny i estetyczny Lokalu i jego wyposażenia i utrzymania ich w stanie nie gorszym, w jakim znajdują się w dniu ich przekazania Najemcy do używania.
	4. Przeprowadzania w czasie trwania stosunku najmu na własny koszt bieżącej konserwacji i napraw Lokalu, niezbędnych do zachowania Lokalu w stanie niepogorszonym, w szczególności drobnych napraw podłóg, drzwi i okien, malowania ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody. Koszty bieżącej eksploatacji i zużycia Przedmiotu najmu i jego wyposażenia ponosi Najemca.
	5. Niedokonywania, bez pisemnej zgody Wynajmującego, zmian naruszających w sposób trwały substancję Lokalu oraz sposób jego aranżacji, w szczególności poprzez wymianę drzwi, okien, przebudowy otworów, trwałej przebudowy układu wnętrza, itp.
	6. Niezwłocznego zawiadamiania Wynajmującego o wszelkich usterkach i wadach Lokalu oraz konieczności przeprowadzenia napraw i innych czynności, które zgodnie z obowiązującymi przepisami obciążają Wynajmującego.
	7. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania zasad współżycia społecznego oraz regulaminu porządku domowego SM „XXXXX”, którego treść stanowi Załącznik nr 2 do Umowy, oraz dbać i chronić przed uszkodzeniem i dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania takie jak: klatki schodowe, korytarze i inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
2. Po wcześniejszym ustaleniu terminu, Najemca zobowiązany jest udostępnić Wynajmującemu Lokal do wglądu, przy czym Wynajmujący może dokonać wglądu jedynie w obecności Najemcy. Strony zgodnie postanawiają, że przeglądy takie odbywać się będą okresowo, nie częściej niż raz w miesiącu, przy czym w szczególnie uzasadnionych przypadkach mogą się odbywać również doraźnie.
3. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody, a także w przypadku zdarzeń losowych mogących w istotny sposób zakłócić normalne funkcjonowanie nieruchomości, w której znajduje się Przedmiot najmu lub stworzyć zagrożenie dla mieszkańców nieruchomości i sąsiedztwa, Najemca jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli Najemca jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, Wynajmujący ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub straży gminnej (miejskiej), a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
4. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność Najemcy lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, Wynajmujący jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia lokatora; z czynności tych sporządza się protokół.
5. Najemca obowiązany jest – po wcześniejszym ustaleniu terminu – udostępnić lokal Wynajmującemu w celu wykonania robót obciążających Wynajmującego (napraw i wymiany wewnętrznych instalacji wod.-kan., CO, CW), a także zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę.
6. Najemca jest zobowiązany do naprawienia szkód powstałych z jego winy.
7. Najemca upoważniony jest do dokonania w Lokalu wymienionych niżej ulepszeń na własny koszt, przy czym zobowiązany jest do ich usunięcia na własny koszt do dnia opuszczenia Lokalu i przywrócenia pierwotnego stanu Lokalu z dnia przekazania mu Lokalu przez Wynajmującego:
	1. Naklejenie tapety na ścianę salonu.
	2. Naklejenie tapety na ścianę pracowni.
	3. Instalację karniszy do zasłon w salonie.

**§ 6.
Obowiązki Wynajmującego**

1. Wynajmujący zgłosi zawarcie niniejszej Umowy Najmu Okazjonalnego Lokalu naczelnikowi urzędu skarbowego właściwemu ze względu na miejsce zamieszkania Wynajmującego, w terminie 14 dni od dnia rozpoczęcia najmu.
2. Na żądanie Najemcy Wynajmujący ma obowiązek przedstawić potwierdzenie zgłoszenia, o którym mowa w ust. 1.
3. Remonty o charakterze generalnym obciążają Wynajmującego.
4. Wynajmujący, do dnia Wydania Lokalu określonego w §2 ust. 2, zobowiązuje się do dokonania w Lokalu następujących ulepszeń na własny koszt:
	1. Pomalowanie ścian w salonie, dwóch sypialniach, pracowni oraz kuchni na kolor uzgodniony z Najemcą.
	2. Instalacja zmywarki w kuchni.

**§ 7.
Rozwiązanie Umowy**

1. Każda ze Stron może niniejszą Umowę rozwiązać z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności. W takich przypadkach koniec Umowy przypada na koniec miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu, w którym zostało dostarczone wypowiedzenie.
2. W szczególności, Wynajmujący ma prawo rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności, w przypadku naruszenia przez Najemcę warunków niniejszej Umowy poprzez:
	1. używanie lokalu, pomimo pisemnego upomnienia, w sposób sprzeczny z Umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem, lub
	2. zaniedbywanie lokalu lub wyposażenia w stopniu narażającym je na uszkodzenie lub dopuszczając do powstania szkód, lub
	3. wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, albo niszczenie urządzeń przeznaczonych do wspólnego korzystania przez mieszkańców lub nie przestrzeganie zasad współżycia społecznego, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
	4. dopuszczenie się zwłoki w zapłacie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za jeden pełen okres płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub
	5. wynajęcie, podnajęcie albo oddanie do bezpłatnego używania Lokalu lub jego części bez wymaganej pisemnej zgody Właściciela.
3. W przypadku, gdy całkowity okres obowiązywania Umowy będzie krótszy niż 12 (słownie: dwanaście) miesięcy, wpłacona przez Najemcę kaucja przepada na rzecz Wynajmującego, za wyjątkiem przypadków, gdy rozwiązanie Umowy przed upływem 12 miesięcy nastąpiło z winy Wynajmującego.
4. W okresie od dnia dostarczenia wypowiedzenia Umowy przez którąkolwiek ze Stron do dnia, w którym nastąpi zwrot Przedmiotu najmu, Najemca jest zobowiązany umożliwić Wynajmującemu prezentację Przedmiotu najmu kolejnym potencjalnym najemcom, po uprzednim każdorazowym ustaleniu terminu prezentacji z Najemcą.
5. Wypowiedzenie Umowy, pod rygorem nieważności, powinno być dokonane w formie pisemnej.

**§ 8.
Egzekucja obowiązku opuszczenia lokalu**

1. W przypadku rozwiązania stosunku najmu łączącego Strony na podstawie niniejszej Umowy, Najemca oświadcza, że wyprowadzi się wraz z osobami z nim zamieszkującymi, do lokalu wskazanego w oświadczeniu stanowiącym Załącznik nr 3 do niniejszej Umowy.
2. Najemca dostarczy oświadczenie właściciela lokalu lub osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu, o którym mowa w ust. 1, wyrażające zgodę na zamieszkanie w nim Najemcy i osób z nim zamieszkujących w Lokalu po ustaniu stosunku najmu. Oświadczenie to stanowi Załącznik nr 4 do niniejszej Umowy.
3. Na okoliczność opisaną w ust. 1 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 z notarialnie poświadczonym podpisem Wynajmującego. Odpowiednie oświadczenie, sporządzone w formie aktu notarialnego na koszt Najemcy, stanowi Załącznik nr 5 do niniejszej Umowy.
	1. Najemca zobowiązuje się dostarczyć Wynajmującemu notarialnie poświadczone Oświadczenie Najemcy o poddaniu się egzekucji, najpóźniej do dnia 18 kwietnia 2012 roku. W przypadku bezskutecznego upływu tego terminu, Wynajmujący ma prawo rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym.
4. W razie utraty możliwości zamieszkania w lokalu, o którym mowa w ust. 1 powyżej Najemca jest obowiązany, w terminie 21 dni od dnia powzięcia wiadomości o tym zdarzeniu, wskazać Wynajmującemu inny lokal, w którym mógłby zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu, oraz przedstawić oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 powyżej dotyczące tego nowego lokalu, pod rygorem prawa Wynajmującego wypowiedzenia niniejszej Umowy, z zachowaniem co najmniej siedmiodniowego okresu wypowiedzenia.

**§ 9.
Zwrot przedmiotu najmu**

1. Najemca zobowiązuje się do opróżnienia Lokalu i wydania go Wynajmującemu, wraz z wyposażeniem, w terminie 7 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy najmu, w stanie niepogorszonym w uwzględnieniem normalnego zużycia.
2. Jeżeli po opuszczeniu lokalu przez Najemcę w Lokalu pozostaną rzeczy wniesione przez Najemcę, Wynajmujący ma prawo przenieść je w inne miejsce na koszt i ryzyko Najemcy.
3. Jeżeli Najemca nie wyda Lokalu w terminie określonym w ust. 1. powyżej, obowiązany będzie - do dnia opróżnienia lokalu - co miesiąc uiszczać Wynajmującemu odszkodowanie odpowiadające wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu Lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, Wynajmujący może żądać od Najemcy odszkodowania uzupełniającego.
4. Niezależnie od powyższego, jeżeli po wygaśnięciu lub rozwiązaniu niniejszej Umowy, Najemca dobrowolnie nie opróżnił Lokalu, Wynajmujący doręczy Najemcy żądanie opróżnienia Lokalu, sporządzone na piśmie opatrzonym urzędowo poświadczonym podpisem Wynajmującego. Żądanie to wysłane zostanie na adres Najemcy listem poleconym lub doręczone zostanie osobiście.
5. Żądanie opróżnienia Lokalu zawierać powinno w szczególności:
	1. oznaczenie Wynajmującego oraz Najemcy, którego żądanie dotyczy;
	2. wskazanie umowy najmu okazjonalnego Lokalu i przyczynę ustania stosunku z niej wynikającego;
	3. termin, nie krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia żądania Najemcy, w którym Najemca i osoby z nim zamieszkujące mają opróżnić Lokal.
6. W przypadku bezskutecznego upływu terminu, o którym mowa w ust. 5 lit c. powyżej, Wynajmujący ma prawo złożyć do sądu wniosek o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu, o którym mowa w § 8 ust. 3 niniejszej Umowy. Do wniosku Wynajmujący załącza:
	1. żądanie opróżnienia lokalu wraz z dowodem jego doręczenia Najemcy albo dowodem wysłania go przesyłką poleconą;
	2. dokument potwierdzający przysługujący Wynajmującemu tytuł prawny do Lokalu, którego opróżnienia dotyczy żądanie Wynajmującego;
	3. potwierdzenie zgłoszenia faktu wynajmu do urzędu skarbowego, o którym mowa w § 6 ust 1 powyżej.

**§ 10.
Doręczenia pism**

1. Strony uzgadniają następujące adresy korespondencyjne doręczenia wszelkich pism:
	1. dla Najemcy:
		1. IMIĘ NAZWISKO, ULICA, KOD MIASTO.
	2. dla Wynajmującego:
		1. IMIĘ NAZWISKO, ULICA, KOD MIASTO.
2. Strony uzgadniają następujące dane kontaktowe na potrzeby komunikacji elektronicznej:
	1. Dla Najemcy:
		1. IMIĘ NAZWISKO, E-MAIL, TELEFON.
	2. Dla Wynajmującego:
		1. IMIĘ NAZWISKO, E-MAIL, TELEFON.
3. Zmiana adresu do doręczeń dokonana przez Stronę jest skuteczna wobec drugiej Strony od następnego dnia po dniu, w którym drugiej Stronie doręczone zostało pismo Strony zawierające oświadczenie o zmianie adresu do doręczeń.

**§ 11.
Inne postanowienia**

1. Najemca wyraża zgodę na przetwarzanie swoich danych osobowych przez operatora serwisu Wynajmistrz.pl oraz przesyłanie mu komunikatów z serwisu za pośrednictwem e-mail, telefonu komórkowego lub stacjonarnego.
2. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową odpowiednie zastosowanie mają przepisy prawa polskiego, w tym odpowiednie przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego oraz przepisy Kodeksu Cywilnego.
4. Wszelkie spory wynikłe na tle stosowania postanowień niniejszej Umowy rozstrzyga Sąd właściwy dla miejsca zamieszkania Wynajmującego.
5. Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

|  |  |
| --- | --- |
| Wynajmujący | Najemca |

Lista załączników:

* Załącznik nr 1 – Wzór Protokołu zdawczo-odbiorczego.
* Załącznik nr 2 – Zasady używania lokali, porządku domowego i współżycia mieszkańców SM „XXXX”.
* Załącznik nr 3 – Wskazanie przez Najemcę innego lokalu, w którym będzie mógł zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia Lokalu.
* Załącznik nr 4 – Oświadczenie właściciela lokalu lub osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu, do którego Najemca i osoby z nim zamieszkujące będą mogły się przenieść w razie ustania stosunku najmu.
* Załącznik nr 5 – Oświadczenie Najemcy w formie aktu notarialnego, w którym Najemca poddał się egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia i wydania lokalu.