

UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO¹

zawarta w dniu r. w ,

pomiędzy:

... .., legitymującym (cą) się dowodem osobistym seria
nr zam. w, przy ul.
nr, zwanym w dalszej części umowy „**Wynajmującym**”

a

... .., legitymującym (cą) się dowodem osobistym seria
nr zam. w, przy ul.
nr, zwanym w dalszej części umowy „**Najemcą**”,

wspólnie dalej zwanymi „**Stronami**”, a każda osobno „**Stroną**”,

zwana dalej „**Umową**”,

o następującej treści:

Postanowienia ogólne oraz Przedmiot Umowy

§1

1. Wynajmujący oświadcza, że przysługuje mu tytuł prawny do lokalu mieszkalnego nr o powierzchni, zwany dalej „**Przedmiotem Umowy**”, znajdujący się w budynku położonym przy ul., dla którego Sąd Rejonowy w prowadzi księgę wieczystą numer Tytuł prawny do Przedmiotu Umowy, o którym mowa w niniejszym ustępie, uprawnia Wynajmującego do zawarcia Umowy i umożliwia Wynajmującemu jej wykonanie.
2. Wynajmujący oświadcza, że Przedmiot Umowy nie jest obciążony prawami osób trzecich².

§2

1. Wynajmujący oddaje w najem Przedmiot Umowy wraz z wyposażeniem, którego wykaz stanowi załącznik nr 1 do Umowy.
2. Najemca zapoznał się ze stanem technicznym Przedmiotu Umowy i nie wnosi zastrzeżeń.
3. Strony potwierdzają, że Przedmiot Umowy został wydany Najemcy w dniu podpisania Umowy w stanie przydatnym do umówionego użytku/Przedmiot Umowy wydany zostanie Najemcy w terminie do r. w stanie przydatnym do umówionego użytku*.
4. Wraz z wydaniem Przedmiotu Umowy spisany zostanie stan liczników dotyczących Przedmiotu Umowy - licznika energii elektrycznej, gazu oraz wody.
5. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony do dnia r./ Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony³.*

Uprawnienia i obowiązki Najemcy

§4

1. Najemca zobowiązuje się do korzystania z Przedmiotu Umowy wyłącznie do celów mieszkalnych z należytą starannością, przestrzegając przepisów sanitarnych, bhp i ppoż., a także w sposób niezakłócający praw mieszkańców sąsiednich lokali.
2. Najemca zobowiązuje się do dokonywania we własnym zakresie i na własny koszt bieżących napraw, konserwacji oraz usuwania usterek związanych z eksploatacją Przedmiotu Umowy, celem zachowania Przedmiotu Umowy w stanie niepogorszonym, takich jak naprawa i konserwacja podłóg, okien, drzwi, wbudowanych mebli, kuchni, pieców, przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych i innych⁴.
3. Najemca nie może wykonywać w Przedmiocie Umowy żadnych nakładów lub prac budowlanych, w szczególności dokonywać przebudowy, innych przeróbek i adaptacji bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
4. Najemca nie jest uprawniony do oddania całości lub części Przedmiotu Umowy do bezpłatnego używania osobom trzecim bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
5. Najemca jest uprawniony do oddania całości lub części Przedmiotu Umowy w podnajem osobom trzecim, na podstawie pisemnej umowy podnajmu. Niezwłocznie po zawarciu umowy podnajmu, Najemca wskaże Wynajmującemu osobę podnajemcy oraz udzieli dodatkowych, wymaganych przez Wynajmującego, informacji o podnajemcy i o umowie podnajmu.

Uprawnienia i obowiązki Wynajmującego

§5

1. Wynajmujący zobowiązuje się przez cały okres najmu utrzymywać Przedmiot Umowy w stanie przydatnym do umówionego użytku.
2. Wynajmujący zobowiązuje się do niezwłocznego usunięcia na własny koszt wad Przedmiotu Umowy, jeżeli wady te uniemożliwiają niezakłócone korzystanie z Przedmiotu Umowy.
3. Wynajmujący zobowiązany jest do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z Przedmiotem Umowy⁵.
4. Wynajmujący oraz osoby przez niego upoważnione, mają prawo wstępu do Przedmiotu Umowy w obecności Najemcy oraz po odpowiednim uprzedzeniu.
5. Po wykryciu usterki w Przedmiocie Umowy, za powstanie której odpowiedzialność ponosi Najemca, Wynajmujący ma prawo żądać od Najemcy niezwłocznego dokonania odpowiedniej naprawy, wymiany lub konserwacji. Jeżeli Najemca mimo pisemnego wezwania Wynajmującego, nie wykona w określonym przez Wynajmującego stosownym terminie wymiany i naprawy, do jakich został zobowiązany, Wynajmujący może wykonać te roboty na koszt i ryzyko Najemcy.

Czynsz najmu

§6

1. Za używanie Przedmiotu Umowy, Najemca będzie płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz w kwocie zł
(słownie:).
2. Czynsz najmu płatny jest miesięcznie z dołu w terminie do 10-tego każdego miesiąca, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego:
rachunek bankowy numer:,
bank:

Opłaty za świadczenia dodatkowe

§7

1. Najemca jest zobowiązany do regulowania opłat związanych z eksploatacją Przedmiotu Umowy, w szczególności kosztów dostawy energii elektrycznej, ogrzewania, wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości. Opłaty te uiszczane będą przez Najemcę na rzecz dostawców poszczególnych mediów oraz podmiotów świadczących usługi na podstawie otrzymanych przez dostawców mediów faktur i rachunków.
2. Tytułem zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego o zapłatę czynszu najmu oraz kosztów eksploatacyjnych, a także naprawienia ewentualnych szkód w Przedmiocie Umowy, Najemca zobowiązuje się uiścić na rachunek bankowy Wynajmującego kaucję w wysokości- krotności czynszu najmu, w terminie do r⁶.

Rozwiązanie Umowy

§8

1. Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku gdy:
 - a) Najemca zalega z zapłatą czynszu za co najmniej trzy pełne okresy płatności,
 - b) Najemca wbrew postanowieniom Umowy podnajmie Przedmiot Umowy lub odda go osobie trzeciej do używania,
 - c) Najemca nie uiści kaucji,
 - d) Najemca mimo pisemnego upomnienia używa Przedmiot Umowy w sposób sprzeczny z postanowieniami Umowy,
 - e) Najemca zaniedbuje Przedmiot Umowy do tego stopnia, że może to spowodować istotne szkody,
 - f) pomimo pisemnego upomnienia ze strony Wynajmującego, Najemca lub osoby za które on odpowiada, stwarzają swoim zachowaniem znaczne uciążliwości dla Wynajmującego lub innych mieszkańców w budynku.
2. W przypadku zaległości w zapłacie Wynajmujący zobowiązany jest uprzedzić Najemcę na piśmie, udzielając mu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty.
3. W razie rozwiązania Umowy, Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego wydania Przedmiotu Umowy w stanie nie pogorszonym, nie później niż w terminie 7 dni od dnia rozwiązania Umowy. Najemca nie jest odpowiedzialny za zużycie Przedmiotu Umowy będące wynikiem prawidłowego używania.
4. Podstawą ustalenia stanu technicznego Przedmiotu Umowy po rozwiązaniu Umowy, będzie protokół zdawczo-odbiorczy sporządzony i podpisany przez Strony.

Postanowienia końcowe

§9

1. Wszelkie zmiany Umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej.
2. W sprawach nieuregulowanych w Umowie zastosowanie znajdują przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2001, Nr 71, poz. 733) oraz Kodeksu cywilnego (Dz. U. 1964, Nr 16, poz. 93), zwłaszcza przepisy dotyczące najmu i najmu lokali (art. 659 - 692).
3. Wszystkie załączniki stanowią integralną część niniejszej Umowy.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

* niepotrzebne skreślić

¹ umowa może przewidywać zawarcie umowy najmu okazjonalnego - dotyczy on wyłącznie umów najmu lokalu służącego do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, którego właściciel, będący osobą fizyczną, nie prowadzi działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali, zawartych na czas oznaczony, nie dłuższy niż 10 lat. Najem okazjonalny ułatwia Wynajmującemu pozbycie się niechcianego Najemcy z lokalu i jest korzystniejszy dla niego pod względem podatkowym. Instytucja najmu okazjonalnego określona została w nowelizacji *ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*.

² np. najem, służebność osobista, zastaw itp.

³ w przypadku zawarcia umowy na czas oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie (bez ich wskazania, umowa taka nie może być wypowiedziana). Dodatkowo, jeśli najem zawarty na czas dłuższy niż lat 10, poczytuje się po upływie tego terminu za zawarty na czas nie oznaczony. Natomiast w przypadku zawarcia umowy na czas nieoznaczony, gdzie czynsz jest płatny miesięcznie, najem można wypowiedzieć najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

⁴ szczegółowy wykaz napraw i konserwacji został zawarty w art. 6b ustawy o ochronie niektórych praw lokatorów

⁵ szczegółowy wykaz prac obciążających wynajmującego został zawarty w art. 6a ustawy o ochronie niektórych praw lokatorów

⁶ kaucja ma zabezpieczyć należności z tytułu najmu i ewentualnych szkód, jej wysokość nie może przekroczyć dwunastokrotność miesięcznego czynszu za lokal