

UMOWA PODNAJMU

zawarta w dniu r. w,

pomiędzy:

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

a

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

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

zwana dalej „**Umową**”,

o następującej treści:

Postanowienia ogólne oraz Przedmiot Umowy

§1

Podnajmujący oświadcza, że na podstawie pisemnej zgody umieszczonej w umowie najmu z dnia zawartej przez Podnajmującego z czyli Wynajmującym (zwanej dalej: „**Umową Najmu**”), przysługuje mu uprawnienie do podnajęcia lokalu mieszkalnego nr o powierzchni, zwanego dalej „**Przedmiotem Umowy**”, znajdującego się w budynku położonym przy ul., dla którego Sąd Rejonowy w prowadzi księgę wieczystą numer

§2

1. Podnajmujący oddaje w podnajem Przedmiot Umowy wraz z wyposażeniem, którego wykaz stanowi załącznik nr 1 do Umowy.
2. Podnajemca zapoznał się ze stanem technicznym Przedmiotu Umowy i nie wnosi zastrzeżeń.

3. Strony potwierdzają, że Przedmiot Umowy został wydany Podnajemcy w dniu podpisania Umowy w stanie przydatnym do umówionego użytku/Przedmiot Umowy wydany zostanie Podnajemcy 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. jednakże nie dłużej niż do dnia rozwiązania Umowy Najmu./ Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony¹, jednakże nie dłużej niż do dnia rozwiązania Umowy Najmu.*

Uprawnienia i obowiązki Podnajemcy

§4

1. Podnajemca 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. Podnajemca 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 innych².
3. Podnajemca nie może wykonywać w Przedmiocie Umowy żadnych nakładów lub prac budowlanych, w szczególności dokonywać przebudowy, innych przeróbek i adaptacji bez uprzedniej pisemnej zgody Podnajmującego.
4. Podnajemca nie jest uprawniony do oddania całości lub części Przedmiotu Umowy w dalszy podnajem lub do bezpłatnego używania osobom trzecim bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Podnajmującego.

Uprawnienia i obowiązki Podnajmującego

§5

1. Podnajmujący zobowiązuje się przez cały okres najmu utrzymywać Przedmiot Umowy w stanie przydatnym do umówionego użytku.
2. Podnajmujący zobowiązuje się do niezwłocznego usunięcia na własny koszt wad Przedmiotu Umowy, jeżeli wady te uniemożliwiają niezakłócone korzystanie z Przedmiotu Umowy.

3. Podnajmujący oraz osoby przez niego upoważnione, mają prawo wstępu do Przedmiotu Umowy w obecności Podnajemcy oraz po odpowiednim uprzedzeniu.
4. Po wykryciu usterki w Przedmiocie Umowy, za powstanie której odpowiedzialność ponosi Podnajemca, Podnajmujący ma prawo żądać od Podnajemcy niezwłocznego dokonania odpowiedniej naprawy, wymiany lub konserwacji. Jeżeli Podnajemca mimo pisemnego wezwania Podnajmującego, nie wykona w określonym przez Podnajmującego stosownym terminie wymiany i naprawy, do jakich został zobowiązany, Podnajmujący może wykonać te roboty na koszt i ryzyko Podnajemcy.

Czynsz najmu

§6

1. Za używanie Przedmiotu Umowy, Podnajemca będzie płacić Podnajmującemu 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 Podnajmującego:

rachunek bankowy numer:,

bank:

Opłaty za świadczenia dodatkowe

§7

1. Podnajemca 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 Podnajemcę na rzecz dostawców poszczególnych mediów oraz podmiotów świadczących usługi na podstawie otrzymanych przez dostawców mediów faktur i rachunków.
2. Tytułem zabezpieczenia roszczeń Podnajmującego o zapłatę czynszu najmu oraz kosztów eksploatacyjnych, a także naprawienia ewentualnych szkód w Przedmiocie Umowy, Podnajemca zobowiązuje się uiszczyć na rachunek bankowy Podnajmującego kaucję w wysokości- krotności czynszu najmu, w terminie do
... .. r³.

Rozwiązanie Umowy

§8

1. Podnajmujący może wypowiedzieć Umowę w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku gdy:
 - a) Podnajemca zalega z zapłatą czynszu za co najmniej trzy pełne okresy płatności,
 - b) Podnajemca wbrew postanowieniom Umowy dokona dalszego podnajmu Przedmiotu Umowy lub odda go osobie trzeciej do używania,
 - c) Podnajemca nie uiści kaucji,
 - d) Podnajemca mimo pisemnego upomnienia używa Przedmiot Umowy w sposób sprzeczny z postanowieniami Umowy,
 - e) Podnajemca zaniedbuje Przedmiot Umowy do tego stopnia, że może to spowodować istotne szkody,
 - f) pomimo pisemnego upomnienia ze strony Podnajmującego, Podnajemca lub osoby za które on odpowiada, stwarzają swoim zachowaniem znaczne uciążliwości dla Podnajmującego lub mieszkańców w budynku.
2. W przypadku zaległości w zapłacie Podnajmujący zobowiązany jest uprzedzić Podnajemcę na piśmie, udzielając mu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty.
3. Umowa ulega rozwiązaniu ze skutkiem natychmiastowym w dniu rozwiązania Umowy Najmu.
4. W razie rozwiązania Umowy, Podnajemca jest zobowiązany do niezwłocznego wydania Przedmiotu Umowy w stanie niepogorszonym, nie później niż w terminie 7 dni od dnia rozwiązania Umowy. Podnajemca nie jest odpowiedzialny za zużycie Przedmiotu Umowy będące wynikiem prawidłowego używania.
5. 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

¹ w przypadku zawarcia umowy na czas oznaczony, zarówno podnajmujący, jak i podnajemca mogą wypowiedzieć podnajem w wypadkach określonych w umowie (bez ich wskazania, umowa taka nie może być wypowiedziana). Dodatkowo, jeśli podnajem zawarty został 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 płacony miesięcznie, podnajem można wypowiedzieć najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

² szczegółowy wykaz napraw i konserwacji został zawarty w art. 6b ustawy o ochronie niektórych praw lokatorów

³ kaucja ma zabezpieczyć należności z tytułu podnajmu i ewentualnych szkód, jej wysokość nie może przekroczyć dwunastokrotność miesięcznego czynszu za lokal