

UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO

Niniejsza umowa najmu lokalu mieszkalnego (zwana dalej „**Umową**”) została zawarta dnia roku w pomiędzy następującymi Stronami:

Panią/Panem zam. ul. , ,
legitymującą/cym się dowodem osobistym wydanym przez o numerze
..... , PESEL:

zwanym/ą dalej „**Wynajmującym**”

a

Panią/Panem zam. ul. , ,
legitymującą/cym się dowodem osobistym wydanym przez o numerze
..... , PESEL:

zwanym/ą dalej „**Najemcą**”,

zwanymi dalej łącznie „**Stronami**”, oraz każda z osobna „**Stroną**”

o następującej treści:

§ 1

Oświadczenia Stron

- Wynajmujący oświadcza, że:
 - jest właścicielem lokalu mieszkalnego o łącznej powierzchni m² (słownie) liczący pomieszczeń, znajdujący się na kondygnacji budynku zlokalizowanego w , , dla którego Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer , (dalej: **Lokal**).
 - Lokal obejmuje następujące pomieszczenia:
 -
 - do Lokalu przynależy pomieszczenie oznaczone nr **, piwnica oznaczona nr
 - Lokal jest wyposażony w następujące instalacje:
 - zawarcie Umowy nie narusza żadnych praw osób trzecich, a Lokal jest wolny od wszelkich obciążeń na rzecz osób trzecich, które mogłyby utrudniać lub uniemożliwiać wykonywanie przez Najemcę jego uprawnień wynikających z Umowy.
 - stan Lokalu jest dobry oraz wolny od wad ograniczających lub wyłączających jego przydatność do umówionego użytku lub wad zagrażających zdrowiu ludzi, o których mowa w art. 682 Kodeksu cywilnego.
- Najemca oświadcza, że przed zawarciem Umowy obejrzał Lokal, zapoznał się z jego stanem technicznym i nie składa żadnych zastrzeżeń.

§ 2

Przedmiot umowy

- Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy Lokal wraz z wyposażeniem, a Najemca bierze go w najem i zobowiązuje się z tego tytułu płacić Wynajmującemu umówiony Czynsz, o którym mowa w § 3 ust. 1 Umowy.
- Najemca oświadcza, że przeznaczy Lokal wyłącznie na cele związane z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych.
- Najemca ma prawo do niewyłączonego korzystania z powierzchni wspólnych budynku, tj.
- Szczegółowe określenie stanu wyposażenia Lokalu Strony określą w protokole zdawczo-odbiorczym, o którym mowa w § 7 Umowy, którego wzór stanowi **Załącznik nr 1** do Umowy.

§ 3

Czynsz i Opłaty eksploatacyjne

- Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz w kwocie..... (słownie: złotych (dalej: „**Czynsz**”).
- Czynsz płatny będzie z góry/z dołu** do dnia każdego miesiąca kalendarzowego.
- Czynsz płatny będzie w drodze przelewu bankowego na rachunek bankowy o numerze: , przy czym za dzień zapłaty Czynszu uznaje się dzień księgowania kwoty Czynszu na wskazanym wyżej rachunku bankowym/gotówką do rąk Wynajmującego za pokwitowaniem przekazania Czynszu ze wskazaniem daty jego zapłaty, przy czym miejscem spełnienia świadczenia będzie **.
- Niezależnie od obowiązku zapłaty Czynszu Najemca obowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego opłat eksploatacyjnych związanych z użytkowaniem Lokalu (dalej: „**Opłaty eksploatacyjne**”), tj.:
 -
 -
 -
- Wysokość opłat eksploatacyjnych ustalana będzie na podstawie rachunków lub innych dokumentów rozliczeniowych wystawianych w oparciu o umowy z dostawcami mediów zawarte przez Wynajmującego.
- Opłaty eksploatacyjne płatne będą w sposób określony w ust. 3 powyżej, w terminie dni od dnia, w którym Wynajmujący poinformuje Najemcę o ich wysokości.

§ 4

Obowiązki i prawa Stron

- Wynajmujący zobowiązuje się do wykonywania obowiązków, wymienionych w art. 6a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (dalej: „**Ustawa**”).
- Najemca zobowiązuje się do wykonywania obowiązków, wymienionych w art. 6b Ustawy.
- Wszelkie zmiany w Lokalu, w szczególności prace remontowe i adaptacyjne, inne niż drobne nakłady, wymagają uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
- Najemcy nie przysługuje prawo oddania Lokalu lub jego części do bezpłatnego używania ani jego podnajęcia osobie trzeciej, bez uprzedniej zgody Wynajmującego, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 5

Czas obowiązywania Umowy

- Strony zawierają Umowę na czas nieoznaczony/oznaczony** od do

Opcja I (umowa na czas nieoznaczony):

- Najemca może wypowiedzieć Umowę najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Oświadczenie o wypowiedzeniu Umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

[UWAGA:

.....
.....

Opcja II (umowa na czas oznaczony):

- Najemca, poprzez oświadczenie woli wyrażone pod rygorem nieważności w formie pisemnej, wraz ze wskazaniem przyczyny wypowiedzenia, może wypowiedzieć Umowę najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego w sytuacji, gdy:

-
-

[UWAGA:
.....

Rekomendowane postanowienia dotyczące wypowiedzenia przez Wynajmującego.

- Wynajmujący ma prawo nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, wypowiedzieć umowę, jeżeli Najemca:
 - pomimo pisemnego upomnienia nadal używa Lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
 - jest w zwłoce z zapłatą Czynszu lub innych opłat za używanie Lokalu, w tym Opłat eksploatacyjnych, co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia Umowy i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub
 - wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania Lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody Wynajmującego, lub
 - używa Lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku, z zastrzeżeniem art. 10 ust. 4 Ustawy.
- Wynajmujący ma również prawo wypowiedzieć Umowę na zasadach i z przyczyn określonych w art. 11 ust. 3-5 Ustawy.
- Oświadczenie o wypowiedzeniu umowy na zasadach określonych w ust. 3 i 4 powyżej wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności oraz wskazania przyczyny jej wypowiedzenia.

§ 6

Kaucja **

- W celu zabezpieczenia roszczeń pieniężnych Wynajmującego mogących wyniknąć z Umowy, a w szczególności celem zabezpieczenia roszczeń z tytułu Czynszu oraz ewentualnych szkód spowodowanych przez Najemcę, Najemca, przekaże Wynajmującemu kaucję w kwocie / (dalej: „Kaucja”).
- Kaucja płatna będzie przelewem bankowym na rachunek bankowy wskazany w § 3 ust. 3 Umowy/ gotówką do rąk Wynajmującego za pokwitowaniem przekazania, w dniu zawarcia umowy/ w terminie dni od dnia zawarcia umowy.
- W przypadku popadnięcia przez Najemcę w opóźnienie z zapłatą Czynszu lub innych należności określonych w Umowie bądź wyrządzenia szkody w Lokalu, Wynajmujący ma prawo zaliczyć Kaucję lub jej odpowiednią część na poczet tych należności.
- W przypadku zaspokojenia Wynajmującego z Kaucji, Najemca zobowiązany jest do jej uzupełnienia do ustalonej pierwotnie wysokości w terminie dni licząc od dnia otrzymania powiadomienia o rozliczeniu nieuregulowanych należności z Kaucji.
- Wynajmujący zobowiązuje się niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie dni po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy oraz opróżnieniu przez Najemcę Lokalu, jego wydaniu w stanie niepogorszonym i po wykonaniu przez Najemcę wszelkich innych zobowiązań wynikających z Umowy, zwrócić Najemcy Kaucję, z zastrzeżeniem prawa

potrącenia z niej należności z tytułu zaległego Czynszu lub kwot potrzebnych na pokrycie kosztów związanych z naprawą szkód spowodowanych przez Najemcę.

§ 7

Wydanie i zwrot Lokalu

- Wydanie Najemcy Lokalu wraz z wyposażeniem nastąpi w dniu
.....
- W razie ustania Umowy, Najemca zobowiązany jest w terminie dni od dnia jej ustania, zwrócić Wynajmującemu Lokal wraz z wyposażeniem w stanie nie pogorszonym.
- Przekazanie Lokalu Najemcy oraz zwrot Lokalu Wynajmującemu, wraz z wyposażeniem, zostaną potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym, którego wzór stanowi **Załącznik nr 1** do Umowy.
- Dokonując zwrotu Lokalu Najemca zobowiązany jest opróżnić Lokal ze wszystkich stanowiących jego własność rzeczy pod rygorem ich usunięcia przez Wynajmującego na koszt Najemcy, jeżeli Najemca nie usunie ich w terminie od dnia zawiadomienia przez Wynajmującego o obowiązku opróżnienia Lokalu.

§ 8

Postanowienia końcowe

- Umowa wchodzi w życie z dniem jej zawarcia.
- W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie obowiązujące przepisy polskiego prawa, w szczególności ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.
- W przypadku, gdyby jakiegokolwiek postanowienie Umowy okazało się nieważne, pozostałe jej postanowienia pozostają w mocy. Strony zobowiązują się niezwłocznie zastąpić nieważne postanowienie, ważnym postanowieniem, które byłoby najbliższe celowi gospodarczemu postanowienia uznanego za nieważne.
- Wszelkie zmiany lub uzupełnienia Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- Umowa została sporządzona w dwóch egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Wynajmujący

Najemca

Załączniki:

- Wzór protokołu zdawczo-odbiorczego.