

Umowa najmu lokalu mieszkalnego

Najemca: Imię nazwisko
legitymujący się dowodem osobistym nr <numer>
wydanym przez
zamieszkały w: <adres>

Wynajmujący: Imię nazwisko
legitymujący się dowodem osobistym nr <numer>
wydanym przez
zamieszkały w: <adres>

§ 1.

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego na <nr> piętrze w budynku znajdującym się przy <adres> mieszkanie nr <numer>, składającego się z dwóch pokoi, łazienki, przedpokoju, aneksu kuchennego.

§ 2.

Wynajmujący oświadcza, że nie będzie korzystał z przedmiotu najmu w okresie obowiązywania niniejszej umowy. Oświadcza również, iż lokal nie jest obciążony prawami rzeczowymi osób trzecich ani zobowiązaniami publiczno-prawnymi.

§ 3.

Najemca jest zobowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia w stanie zdatnym do użytkowania, tj. we właściwym stanie technicznym, higienicznym i sanitarnym oraz przestrzegać porządku domowego. Najemca jest także obowiązany chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku.

§ 4.

Wynajmujący umożliwi Najemcy prawidłowe korzystanie z przedmiotu najmu a w szczególności korzystanie z energii elektrycznej, bieżącej wody, centralnego ogrzewania, Internetu.

Najemca zobowiązany jest opłacać czynsz na rzecz wspólnoty, w którym zawarta jest [m.in](#) opłata za zużycie wody, wywóz śmieci oraz ogrzewanie. Energia elektryczna będzie płatna przez Najemcę osobno na podstawie faktur lub rachunków dostarczonych przez Wynajmującego. Abonament telewizyjny oraz usługa dostępu do Internetu pozostaje w gestii Najemcy – może on zawrzeć odrębną umowę z którymś z dostawców i samemu się z nim rozliczać.

§ 5.

Wszelkie oświadczenia związane z niniejszą umową będą składane w formie pisemnej listem poleconym nadanym w placówce pocztowej operatora publicznego na adresy stron:

Wynajmujący:

<dane adresowe>

Najemca:

<dane adresowe>

List polecony wysłany a nie odebrany przez najemcę będzie traktowany jak doręczony. Dniem doręczenia będzie ostatni dzień terminu do odbioru listu z placówki pocztowej.

§ 6.

1. Opłata za wynajem mieszkania strony ustalają w wysokości <kwota> zł miesięcznie. (słownie : <kwota> złotych).

2. Opłata najmu płatna będzie z góry do 5 dnia każdego miesiąca przelewem na konto osobiste Wynajmującego o numerze <numer_konta> bez osobnego wezwania Najemcy. W tytule należy podać : **Czynsz za wynajem mieszkania <ulica, numer mieszkania>**

3. Orientacyjne opłaty administracyjne strony ustalają w wysokości <kwota> zł miesięcznie (słownie: <kwota> złotych).

Orientacyjne opłaty za energię elektryczną strony ustalają na <kwota> zł miesięcznie (słownie: <kwota> złotych).

4. Opłaty wymienione w pkt. 3 są orientacyjne i mogą ulec zmianie w wyniku zmian opłat administracyjnych lub większego / mniejszego zużycia mediów. Podstawą do zmiany opłat będą pisma od administracji wspólnoty mieszkaniowej lub faktury / rachunki otrzymane od dostawców mediów.

5. Opłaty wymienione w pkt. 3 będą płatne z góry do 5 dnia każdego miesiąca przelewem na konto osobiste Wynajmującego numerze <numer_konta> bez osobnego wezwania najemcy. W tytule należy podać : **Opłaty za media mieszkania <ulica, numer mieszkania>**

§ 7.

1. Kaucja w kwocie <kwota> zł (<kwota> złotych) zostanie wpłacona przez Najemcę przelewem na konto osobiste Wynajmującego o numerze <numer_konta> (tytuł przelewu: **kaucja za mieszkanie <ulica, numer mieszkania>**) i będzie stanowiła zabezpieczenie na wypadek pokrycia ewentualnych szkód wyrządzonych z winy Najemcy.
2. Po rozwiązaniu umowy najmu, w przypadku braku zaległości w opłatach eksploatacyjnych, oraz po stwierdzeniu przez Wynajmującego stanu przedmiotu umowy w zakresie zniszczeń bądź zużycia lokalu, kaucja zostanie zwrócona Najemcy niezwłocznie po przejęciu lokalu przez Wynajmującego oraz ostatecznym rozliczeniu należności. Kaucja jest nieoprocenowana.
3. Kaucja nie może być traktowana, jako kwota należna za miesięczny wynajem (np. ostatni miesiąc najmu).

§ 8

Umowa podpisana przez Wynajmującego oraz najemców wchodzi w życie wraz z dokonaniem przelewu na konto wynajmującego kaucji za wynajem mieszkania.

§ 9.

1. Opis stanu technicznego lokalu, rodzaj i stan techniczny instalacji oraz urządzeń znajdujących się w lokalu określa protokół przekazania stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej umowy, a będący jej integralną częścią. Wydanie przez Wynajmującego przedmiotu najmu Najemcy nastąpi w chwili podpisania przez strony protokołu przekazania w dniu <data>.
2. Czynsz najmu, o którym mowa w § 6, będzie naliczany od dnia <data>
3. Stan lokalu opisany w protokole przekazania, o którym mowa w § 10 pkt 1 będzie stanowił podstawę przy rozliczeniu stron po zakończeniu umowy najmu i po wydaniu lokalu przez Najemcę według reguł określonych w § 13.

§ 10.

1. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca zalega z należnym czynszem najmu przez okres dłuższy niż 15 dni od dnia wymagalności czynszu.
2. Wynajmujący może wypowiedzieć Najemcy, bez zachowania terminów wypowiedzenia, umowę również wtedy, gdy Najemca przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni uciążliwym korzystanie z innych lokali znajdujących się w jego sąsiedztwie.
3. Wynajmujący może też wypowiedzieć umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia jeżeli stwierdzi, że Najemca używa przedmiotów wymienionych w protokole przekazania niezgodnie z ich przeznaczeniem, bądź też dewastuje je.

§ 11.

Najemcy bez pisemnej zgody Wynajmującego nie wolno oddawać przedmiotu najmu w podnajem ani bezpłatne używanie osobom trzecim. Zastrzeżenie to dotyczy również korzystania z przedmiotu najmu przez osoby fizyczne, prawne lub jednostki organizacyjne nie mające osobowości prawnej, z którymi Najemca wchodzi w jakiejkolwiek związku prawne lub gospodarcze.

§ 12.

1. Po rozwiązaniu umowy najmu Najemca zobowiązuje się do wydania wynajmującemu lokalu w stanie niepogorszonym. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie lokalu będące efektem prawidłowej eksploatacji.

2. W przypadku stwierdzenia w lokalu uszkodzeń, koszty napraw poniesie Najemca.

3. Wynajmujący może żądać przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego, jeżeli Najemca poczynił w nim zmiany bez pisemnej zgody wynajmującego.

4. Jeżeli po opuszczeniu lokalu przez najemcę w lokalu tym pozostaną rzeczy wniesione przez najemcę, wynajmujący ma prawo przenieść je w inne miejsce na koszt i ryzyko najemcy.

5. Najemca umożliwi wejście Wynajmującemu do lokalu, jeśli ten poinformuje najemcę telefonicznie o tym na 24 godziny przed wejściem. W przypadku braku kontaktu telefonicznego z Najemcą Wynajmujący może wejść do mieszkania w celu dokonania niezbędnych napraw/konserwacji. Wynajmujący może również wejść do mieszkania w celu pokazania mieszkania kolejnemu Najemcy, o ile zostało mniej niż 30 dni kalendarzowych do końca obowiązywania niniejszej umowy. Co najmniej 24 godziny przed taką wizytą Wynajmujący powiadomi o tym Najemcę, w miarę możliwości dostosowując termin wizyty optymalny dla obu stron.

6. Wynajmujący zakazuje wymiany zamków najemcom.

7. Wynajmujący nie zgadza się na przetrzymywanie zwierząt w lokalu. Wyjątki od tej reguły będą konsultowane z Wynajmującym. Za wszelkie uszkodzenia/zniszczenia stałych oraz ruchomych elementów mieszkania wyrządzone przez zwierzęta odpowiedzialność ponosi Najemca. Po ustaleniu przez Wynajmującego zakresu ewentualnych zniszczeń i kosztów ich usunięcia, Najemca będzie zobowiązany do uregulowania należności w ciągu 30 dni kalendarzowych.

8. Wynajmujący nie wyraża zgody na palenie tytoniu w mieszkaniu.

§ 13.

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas określony tj. od <data> do <data>. **Strony mają prawo do dwumiesięcznego okresu wypowiedzenia umowy najmu**, liczonego od początku miesiąca następującego po tym, w którym skutecznie doręczone zostało wypowiedzenie. Strony mogą wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadkach naruszenia przez stronę przeciwną postanowień umowy.

W przypadku, kiedy naruszenia postanowień umowy będą po stronie Wynajmującego, Najemca nie będzie zalegał z płatnościami, a stan lokalu mieszkalnego nie będzie wymagał napraw wynikających z winy Najemcy, kaucja zostanie zwrócona Najemcy w całości.

2. Po zakończeniu okresu umowy Najemca zwolni lokal, opróżni go na własny koszt z wniesionych tam jego rzeczy, oraz pozostawi mieszkanie posprzątane.

§ 14.

W przypadku opóźnienia w opuszczeniu lokalu po wygaśnięciu umowy Najemca ponosi karę w wysokości 200 zł (słownie: dwieście złotych) za każdy dzień opóźnienia w opuszczeniu lokalu.

§ 15.

1. Najemca oświadcza, że będzie wykorzystywał Lokal wyłącznie dla celów mieszkaniowych.

2. Jakakolwiek zmiana sposobu korzystania z Lokalu przez Najemcę wymaga uprzedniego uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 16.

1. Najemca zobowiązany jest poinformować Wynajmującego niezwłocznie o konieczności przeprowadzenia napraw i innych czynności konserwacyjnych.

2. Najemca jest obowiązany do dokonywania na własny koszt konserwacji i napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym, jeżeli szkody wynikły z winy Najemcy. Ewentualne koszty naprawy sprzętu i urządzeń AGD ponosi Najemca w przypadku niewłaściwego z nich korzystania. W przypadku prawidłowego korzystania i eksploatacji sprzętu AGD naprawa i jej koszty leżą po stronie Wynajmującego. W przypadku nieuzasadnionej lub nieuzgodnionej z Wynajmującym naprawy, jej koszt ponosi Najemca.

§ 17.

1. Wynajmujący przekazuje Najemcy:

- 2 komplety kluczy do drzwi wejściowych (każdy komplet składa się z klucza do zamka górnego i klucza do zamka dolnego)
- 1 kluczyk do skrzynki pocztowej
- 1 pilot do bram wjazdowych przesuwanych
- 2 klucze otwierające bramki ogrodzeniowe

2. Wynajmujący zabrania Najemcy dorabiania kluczy z pkt. 1.

3. Najemca zobowiązuje się do zwrotu kompletu kluczy z pkt. 1 niezwłocznie po zakończeniu obowiązywania umowy najmu. W przypadku zgubienia lub uszkodzenia któregoś z kluczy bądź pilota, koszty jego dorobienia lub (jeśli to konieczne) wymiany zamków ponosi Najemca.

§ 18.

Wszelkie adaptacje i ulepszenia przedmiotu wynajmu wymagają pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 19.

W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

Wszelkie zmiany w niniejszej umowie wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności

§ 20.

Umowa zostaje sporządzona w dwóch jednakowych egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Wynajmujący

Najemca

Zawarcie umowy potwierdzono własnoręcznymi podpisami.