

UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO

Niniejsza umowa została zawarta dnia r. w pomiędzy:

....., legitymującym się dowodem osobistym nr, zamieszkałym:

.....

występującym dalej jako **Wynajmujący**,

a

..... z siedzibą w, zarejestrowaną w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr, posiadającą numer statystyczny REGON: oraz numer identyfikacji podatkowej NIP:, reprezentowaną przez: – Prezesa Zarządu

występującą dalej jako **Najemca**.

Część A. Przedmiot najmu

1. Przedmiotem najmu jest lokal mieszkalny położony w o łącznej powierzchni m², składający się z następujących pomieszczeń: Dla w/w prowadzona jest księga wieczysta o numerze
2. Wynajmujący oświadcza, że przysługuje mu prawo do lokalu mieszkalnego opisanego w ust. 1 niniejszego paragrafu. Prawo to przysługuje Wynajmującemu w zakresie umożliwiającym zawarcie niniejszej umowy.
3. Wynajmujący oddaje do odpłatnego używania Najemcy z przeznaczeniem na cele mieszkalne lokal mieszkalny wymieniony w punkcie 1, zwany dalej Lokalem, wraz z urządzeniami i umeblowaniem wymienionym w protokole zdawczo-odbiorczym, który stanowi integralną część niniejszej umowy.
4. Wynajmujący oświadcza, iż Lokal nie jest obciążony prawami osób trzecich ani ograniczeniami w rozporządzaniu, które mogłyby utrudnić lub uniemożliwić wykonywanie przez Najemcę jego uprawnień wynikających z niniejszej umowy.
5. Najemca oświadcza, że stan techniczny i sanitarny przedmiotu najmu jest mu znany, nie budzi zastrzeżeń, jest przydatny do użytku zgodnego z przeznaczeniem i opisany szczegółowo wraz z wyposażeniem i stanem tego wyposażenia w protokole zdawczo-odbiorczym stanowiącym Załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
6. Wynajmujący wyraża zgodę na zainstalowanie w lokalu stacji telefonicznej, Internetu, telewizji kablowej własnym kosztem, staraniem i na nazwisko Najemcy. Instalacje wymagające interwencji w elewację budynku lub w części wspólnej budynku (np. antena satelitarna) wymagają wcześniejszej, pisemnej, zgody Wynajmującego. Najemca zobowiązany jest do usunięcia wykonanych instalacji i przywrócenia stanu początkowego na moment zakończenia umowy. Jeśli Najemca nie usunie wykonanych instalacji i nie przywróci do stanu początkowego, Wynajmujący ma prawo wykonać to na koszt Najemcy.
7. Wynajmujący oświadcza, iż przysługuje mu prawo wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nr

..... znajdującego się w garażu podziemnym budynku przy ul. i w okresie obowiązywania niniejszej umowy wyraża zgodę na korzystanie z tego miejsca przez Najemcę.

8. Z lokalu korzystać mogą następujące osoby:

a)

b) Proszę tu dopisać ewentualnie inne osoby i dołączyć skany ich dowodów tożsamości

Korzystanie z lokalu przez inne osoby, niż wymienione w zdaniu poprzednim, wymaga pisemnej zgody Wynajmującego. Wynajmujący, w przypadku korzystania z lokalu przez inne osoby bez uzyskania pisemnej zgody, ma prawo do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym z zachowaniem prawa do kaucji.

9. Przyjmuje się, że wszelkie zapisy dotyczące sposobów korzystania z Lokalu oraz praw i obowiązków związanych z użytkowaniem Lokalu, a odnoszące się do Najemcy, odnoszą się również do osób korzystających z Lokalu.

Część B. Okres obowiązywania umowy

10. Niniejsza umowa najmu zostaje zawarta na czas oznaczony i obowiązuje począwszy od r. do r.

11. Po upływie tego okresu, o ile żadna ze stron nie złoży pisemnego wypowiedzenia, umowa zostanie przedłużona na czas nieoznaczony, a każdej stronie będzie przysługiwało prawo jej rozwiązania z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.

12. Wypowiedzenie umowy określają jedynie wypadki określone w umowie.

13. Wypowiedzenie umowy winno być, pod rygorem nieważności, dokonane w formie pisemnej, doręczone osobiście lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru. Dwukrotnie wysłana, prawidłowo zaadresowana korespondencja, która nie została odebrana, będzie uważana za skutecznie doręczoną. Bieg okresu wypowiedzenia liczy się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu, w którym złożono wypowiedzenie.

14. 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.

15. Wydanie Lokalu Najemcy wraz z wyposażeniem nastąpi w dniu r. na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiącego Załącznik nr 1

Część C. Czynnosc najmu

16. Strony zgodnie ustalają wysokość miesięcznego czynszu najmu za wynajem Przedmiotu najmu na kwotę zł (słownie: złotych).

17. Wysokość czynszu będzie waloryzowana co 12 miesięcy począwszy od czynszu za grudzieńr. na podstawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego przez Główny Urząd Statystyczny.

Część D. Inne opłaty

18. Oprócz czynszu najmu płaconego na rzecz Wynajmującego, Najemca jest zobowiązany do pokrywania następujących opłat:

a) z tytułu używania ciepłej i zimnej wody,

- b) centralnego ogrzewania,
c) energii elektrycznej.
19. Na poczet tych opłat Najemca będzie przekazywał zaliczkę w wysokości zł (słownie: złotych) miesięcznie.
20. Najemca przyjmuje do wiadomości, że powyższe opłaty są zmienne i uzależnione m.in. od sezonu grzewczego, zużycia ciepłej i zimnej wody i energii elektrycznej.
21. W celu prawidłowego naliczenia opłat przez Wspólnotę Mieszkaniową Najemca zobowiązany jest do podawania stanu wodomierzy oraz umożliwienia dokonania odczytu stanu mierników ciepła w Lokalu zgodnie z informacjami umieszczanymi przez administrację budynku, w którym znajduje się Lokal i na każde żądanie Wynajmującego oraz w terminach ustalonych przez Wspólnotę Mieszkaniową. Ewentualny wzrost opłat z powodu niedostarczenia wymaganych do ich naliczenia informacji będzie obciążał Najemcę.
22. Raz na 12 miesięcy, po otrzymaniu szczegółowego rozliczenia ze Wspólnoty Mieszkaniowej i zakładu energetycznego, Wynajmujący przedstawi Najemcy rozliczenie wpłaconych zaliczek w stosunku do opłat faktycznie należnych za używanie wody, centralnego ogrzewania oraz energii elektrycznej. Wraz z rozliczeniem Wynajmujący prześle kopie dowodów poniesionych opłat. Nadwyżka zaliczek nad faktycznymi opłatami zostanie zaliczona na poczet opłat za kolejne miesiące, zaś niedobór uzupełniony przez Najemcę wraz z opłatami za kolejny miesiąc.

Część E. Sposoby płatności

23. Czynsz najmu płatny jest **z góry do 10-go dnia każdego miesiąca** kalendarzowego przelewem na rachunek bankowy wynajmującego w
- Właściciel rachunku:
- Nr rachunku do wpłaty czynszu najmu:
24. Opłaty wymienione w pkt.19 Najemca uiszcza za pośrednictwem Wynajmującego przekazując stosowne kwoty na zdefiniowany powyżej rachunek bankowy **z góry do 10-go dnia każdego miesiąca** kalendarzowego w sposób analogiczny do sposobu płatności czynszu najmu.
25. Czynsz i zaliczki, o których mowa w pkt. 20, przekazywane będą w zdefiniowanym w niniejszej umowie terminie na zdefiniowany powyżej rachunek bankowy Wynajmującego na podstawie niniejszej umowy, bez konieczności wystawiania dodatkowych rachunków przez Wynajmującego.
26. Kolejność przeznaczenia otrzymywanych od Najemcy kwot pieniężnych będzie następująca:
- odsetki za zwłokę w płatności
 - koszty napraw leżących po stronie Najemcy,
 - nieuiszczone przez Najemcę opłaty wymienione w pkt. 16.,
 - uzupełnienie kaucji,
 - czynsz najmu.
27. Opłaty wynikające z umów podpisanych przez Najemcę z innymi podmiotami np. za dostęp do Internetu, płatną telewizję, usługi telefoniczne, a także abonament RTV, ponosi Najemca. Najemca zapewni, że umowy te nie będą w żaden sposób obciążać Wynajmującego.
28. Za datę dokonania płatności uznaje się datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego
29. W przypadku zwłoki w płatności czynszu najmu i/lub innych należności wobec Wynajmującego wynikających z niniejszej umowy, Najemca będzie naliczał odsetki za zwłokę w ustawowej wysokości.
30. Wszelkie dodatkowe koszty oraz konsekwencje wynikłe z opóźnień w dokonywaniu opłat przez Najemcę obciążają Najemcę.

Część F. Kaucja

31. Strony ustalają kaucję w wysokości zł
(słownie: złotych).
32. Kaucja jest pobierana jako zabezpieczenie ewentualnych roszczeń z tytułu zniszczenia Lokalu w trakcie używania przez Najemcę oraz zabezpieczenie wszelkich należności finansowych, w tym na pokrycie szkód i strat powstałych z niedotrzymania innych istotnych postanowień niniejszej umowy.
33. Najemca wpłaci kaucję na rachunek bankowy Wynajmującego podany w pkt. 24 w dniu wydania Lokalu.
34. Kaucja, w wysokości uwzględniającej odliczenie ewentualnych należności na rzecz Wynajmującego, zostanie zwrócona nie później niż w terminie 30 dni po zakończeniu umowy najmu, ostatecznym rozliczeniu należności oraz przejęciu Przedmiotu najmu przez Wynajmującego.
35. Kaucja nie stanowi kwoty należnej z tytułu czynszu najmu i Najemca zobowiązany jest dokonywania płatności za ostatnie miesiące trwania umowy zgodnie z zapisami w umowie, bez względu na fakt wpłacenia kaucji.
36. Kaucja jest nieoprocentowana.
37. Wynajmujący ma prawo pobrać z kaucji kwotę 500 zł (słownie: pięćset złotych), jeżeli zdawany Lokal na koniec najmu będzie wymagał sprzątnia.

Część G. Prawa i obowiązki stron

38. Najemca zajmuje Lokal tylko na cele mieszkalne. Bez pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może podnająć lub oddać do odpłatnego lub nieodpłatnego korzystania całości lub części Lokalu osobom trzecim.
39. Do wszelkich zameldowań, w tym czasowych, wymagana jest zgoda i obecność w Urzędzie Gminy Wynajmującego.
40. Zabrania się prowadzenia w Lokalu działalności gospodarczej.
41. Najemca zobowiązuje się do korzystania ze wszelkich urządzeń i elementów wyposażenia tylko zgodnie z instrukcją obsługi oraz z zachowaniem zasad bezpieczeństwa.
42. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów administracyjnych, budowlanych, sanitarnych i przeciwpożarowych oraz utrzymywania estetycznego wyglądu Lokalu jak również dbać o stan techniczny Lokalu wraz z wyposażeniem.
43. Najemca jest zobowiązany stosować się do ustalonego porządku domowego.
44. Najemca jest zobowiązany przeprowadzać w czasie trwania stosunku najmu na własny koszt bieżącą konserwację i naprawy Przedmiotu najmu, niezbędne do zachowania Przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym, w szczególności drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie 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.
45. Najemca jest odpowiedzialny za wszelkie szkody w Przedmiocie najmu i jego wyposażeniu powstałe z winy Najemcy w trakcie trwania stosunku najmu i zobowiązuje się do przeprowadzenia na własny koszt ich naprawy oraz przywrócenia do stanu z dnia przekazania Przedmiotu najmu, opisanego w protokole zdawczo-odbiorczym.
46. Najemca nie może bez odrębnej zgody Wynajmującego wyrażonej pod rygorem nieważności na piśmie dokonywać żadnych zmian konstrukcyjnych, przeróbek, ulepszeń i adaptacji Przedmiotu najmu. W przypadku gdy Najemca dokona tego typu zmian bez wymaganej zgody Wynajmującego, Wynajmujący

może żądać od Najemcy przywrócenia stanu pierwotnego na koszt Najemcy.

47. Przeprowadzenie przez Najemcę prac adaptacyjnych w lokalu wymaga pisemnego porozumienia obu Stron, zawierającego zgodę Wynajmującego na przeprowadzenie prac, określenie sposobu ich finansowania oraz warunków usunięcia albo pozostawienia dokonanych zmian po zakończeniu umowy.
48. W lokalu obowiązuje bezwzględny zakaz palenia papierosów i innych substancji wytwarzających dym. W lokalu obowiązuje zakaz trzymania zwierząt.
49. Najemca zobowiązany jest udostępnić Wynajmującemu na jego żądanie Przedmiot najmu w celu przeprowadzenia kontroli przynajmniej **raz na trzy miesiące**, przy czym Wynajmujący może dokonać wglądu jedynie w obecności Najemcy, po uprzednim ustaleniu terminu.
50. Najemca nie może bez uzasadnionej potrzeby wymienić zamka bądź zamków do drzwi wejściowych lokalu. W przypadku, gdyby zaszła uzasadniona potrzeba wymiany zamka lub zamków, Najemca zobowiązuje się dostarczyć co najmniej jeden klucz Wynajmującemu w ciągu 3 dni od dnia wymiany.
51. Wynajmujący zastrzega sobie prawo dostępu do zajmowanego przez Najemcę Przedmiotu najmu w przypadku zdarzeń mogących w istotny sposób zakłócić normalne funkcjonowanie nieruchomości, w której znajduje się Przedmiot najmu lub stworzyć zagrożenie dla mieszkańców nieruchomości i sąsiedztwa.
52. Najemca jest zobowiązany udostępnić również Lokal odpowiednim służbom celem usunięcia powstałej awarii powodującej szkodę lub bezpośrednio grożącej powstaniu szkody.
53. Ponadto, Wynajmujący zastrzega sobie prawo dostępu do zajmowanego przez Najemcę Przedmiotu najmu w przypadku, gdy:
 - Najemca wykorzystuje Przedmiot najmu w sposób niezgodny z umową lub jego przeznaczeniem powodując jego nadmierne niszczenie lub narusza normy współżycia społecznego,
 - Najemca dopuszcza się przekraczającej 21 dni zwłoki z zapłatą czynszu najmu i/lub innych należności,
 - Wynajmujący stwierdzi, że uzyskanie kontaktu z Najemcą w drodze osobistej, telefonicznej lub za pośrednictwem poczty e-mail nie jest możliwe.
54. Remonty o charakterze generalnym obciążają Wynajmującego.
55. Jeżeli w czasie trwania stosunku najmu zaistnieje konieczność napraw czy interwencji, które zgodnie z obowiązującymi przepisami obciążają Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić o tym Wynajmującego, gdyż w przeciwnym razie Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody lub utrudnienia wynikłe z braku powiadomienia lub z powodu nieuzasadnionego opóźnienia w powiadomieniu. W przypadku niemożności powiadomienia o konieczności napraw lub braku reakcji ze strony Wynajmującego we właściwym czasie, Najemca ma prawo zlecić wykonanie niezbędnych prac - o ile brak ich przeprowadzenia prowadzi do znacznych strat lub zniszczeń lub korzystanie z lokalu czyni utrudnionym lub niemożliwym - odpowiedniemu przedsięwzięciu, odliczając - po okazaniu rachunków - koszt tychże prac od następnej raty czynszu.
56. Najemca zobowiązany jest niezwłocznie informować Wynajmującego o wszelkiej korespondencji kierowanej do niego, a która zostanie doręczona na adres Lokalu.
57. Wynajmujący zobowiązany jest do współdziałania z Najemcą w zakresie niezbędnym do realizacji przez Wynajmującego ciężących na nim obowiązków wynikających z umowy oraz bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa a związanych ze stanem technicznym Lokalu.
58. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy Najemcy znajdujące się w Lokalu, lub pozostawione po zdaniu Lokalu. Wynajmujący nie ponosi również odpowiedzialności za szkody wyrządzone przez Najemcę osobom trzecim, przez osoby trzecie Najemcy, jak również wzajemnie pomiędzy osobami korzystającymi z Lokalu.

Część H. Rozwiązanie umowy i zwrot Przedmiotu najmu

59. Wynajmujący ma prawo rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym, z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności, w następujących przypadkach:
- gdy Najemca nie wpłaci kaucji, lub
 - gdy Najemca 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 lub nie przestrzega zasad współżycia społecznego, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
 - gdy Najemca jest w przekraczającej 21 dni zwłoce z zapłatą czynszu lub innych należności, lub
 - gdy Najemca wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela.
60. Najemca zobowiązuje się po zakończeniu najmu zwrócić Przedmiot najmu wraz z jego kompletnym wyposażeniem Wynajmującemu w należytym stanie technicznym i sanitarnym, nie pogorszonym w stosunku do stanu z dnia przekazania Przedmiotu najmu, opisanego w protokole zdawczo-odbiorczym.
61. Zwracany lokal powinien być opróżniony ze wszystkich rzeczy należących do Najemcy. W przypadku nieusunięcia tych rzeczy przez Najemcę, Wynajmującemu przysługiwać będzie prawo ich usunięcia na koszt Najemcy.
62. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za normalne zużycie Lokalu będące następstwem jego prawidłowego używania.
63. W Lokalu mają prawo zamieszkiwać nie więcej niż osób / osoby.
64. Odpowiedzialność Najemcy oraz korzystających z Lokalu poszczególnych osób za zobowiązania wynikające z treści niniejszej umowy jest solidarna.

Część I. Korespondencja i dane kontaktowe

65. Strony oświadczają, iż wszelkie wzajemne oświadczenia i zawiadomienia związane z realizacją umowy będą kierowane na następujące adresy:

Kierowane do Wynajmującego:

a)

e-mail/tel.....

Kierowane do Najemcy:

a)

e-mail/tel.:

66. Jeżeli bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa lub niniejsza umowa nie wymagają dla dokonania danej czynności zachowania formy pisemnej, strony dopuszczają kierowanie takiej korespondencji w formie pisemnej listem poleconym lub w formie elektronicznej, zgodnie z danymi wskazanymi w ust. 1 niniejszego paragrafu.
67. Najemca zobowiązuje się niezwłocznie informować Wynajmującego o zmianie danych wskazanych w punkcie 58, pod rygorem uznania doręczenia pod ostatnio wskazany adres za skuteczne.

Część J. Postanowienia końcowe

68. Najemca i osoby korzystające z Lokalu wyrażają zgodę na przetwarzanie swoich danych osobowych przez Wynajmującego lub inne podmioty dla potrzeb związanych z realizacją niniejszej umowy.
69. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnego aneksu pod rygorem nieważności.
70. 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.
71. Wszelkie spory wynikłe na tle stosowania postanowień niniejszej umowy rozstrzyga Sąd właściwy dla miejsca zamieszkania Wynajmującego.
72. Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach: po jednym dla każdej ze Stron.
73. Załączniki do niniejszej umowy stanowią jej integralną część.

Wykaz załączników:

1. **Załącznik nr 1** – protokół zdawczo-odbiorczy Lokalu,

WYNAJMUJĄCY:

.....

NAJEMCA:

.....