

UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO

zawarta w dniu _____ w _____ pomiędzy:

Wynajmującym: _____, zamieszkałym/-ą w _____, PESEL _____, dowód osobisty seria i nr _____, adres e-mail do korespondencji _____,

a Najemcą: _____, zamieszkałym/-ą w _____, PESEL _____, dowód osobisty seria i nr _____, adres e-mail do korespondencji _____.

§ 1. Przedmiot najmu

1. Wynajmujący oświadcza, że przysługuje mu tytuł prawny do lokalu mieszkalnego położonego w _____ przy ul. _____ nr _____ m. _____ (piętro _____), dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr _____.

2. Lokal ma powierzchnię _____ m² i składa się z _____ pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju. Do lokalu przynależą: ☐ piwnica nr _____ ☐ komórka lokatorska nr _____ ☐ miejsce postojowe nr _____.

3. Wynajmujący oddaje Najemcy lokal wraz z wyposażeniem opisanym w protokole zdawczo-odbiorczym (załącznik nr 1) do używania wyłącznie na cele mieszkaniowe. Wraz z Najemcą w lokalu zamieszkają: _____ (łącznie _____ osób).

§ 2. Czas trwania umowy

1. Umowa zostaje zawarta na czas: ☐ oznaczony od _____ do _____ ☐ nieoznaczony od _____.

2. Lokal zostanie wydany Najemcy w dniu _____ na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 3. Czynsz, opłaty i kaucja

1. Czynsz najmu wynosi _____ zł (słownie: _____) miesięcznie, płatny z góry do _____ dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy nr _____.

2. Opłaty niezależne od właściciela: ☐ energia elektryczna ☐ gaz ☐ woda i ścieki ☐ ogrzewanie ☐ odpady ☐ internet ☐ inne: _____ ponosi Najemca według: ☐ wskazań liczników ☐ rachunków dostawców ☐ zaliczki _____ zł miesięcznie z rozliczeniem co _____ miesięcy.

3. Opłaty administracyjne do wspólnoty lub spółdzielni w kwocie _____ zł miesięcznie ponosi: ☐ Wynajmujący ☐ Najemca.

4. Podwyższenie czynszu wymaga pisemnego wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu z zachowaniem terminu i zasad określonych w art. 8a ustawy o ochronie praw lokatorów.

5. Najemca wpłaca kaucję w wysokości _____ zł (słownie: _____, tj. _____-krotność miesięcznego czynszu) najpóźniej w dniu wydania lokalu. Kaucja nie może przekraczać dwunastokrotności miesięcznego czynszu. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, po potrąceniu należności Wynajmującego z tytułu najmu (zaległy czynsz, opłaty, naprawa szkód ponad zwykłe zużycie).

§ 4. Obowiązki stron i zasady użytkowania

1. Najemca używa lokalu zgodnie z przeznaczeniem, utrzymuje go w należyтым stanie, przestrzega porządku domowego i wykonuje drobne nakłady związane ze zwykłym użytkowaniem (art. 681 Kodeksu cywilnego).

2. Wynajmujący utrzymuje lokal w stanie przydatnym do umówionego użytku, w tym wykonuje naprawy instalacji i budynku niezbędne do korzystania z lokalu.

3. Bez pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może: oddać lokalu w podnajem ani do bezpłatnego używania osobom trzecim, dokonywać zmian i ulepszeń naruszających substancję lokalu.

4. Zwierzęta domowe: ☐ dozwolone (jakie: _____) ☐ niedozwolone.
Palenie tytoniu w lokalu: ☐ dozwolone ☐ niedozwolone.

§ 5. Rozwiązanie umowy i zwrot lokalu

1. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę wyłącznie z przyczyn i w terminach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (na piśmie, pod rygorem nieważności, z podaniem przyczyny).

2. Najemca może wypowiedzieć umowę zawartą na czas nieoznaczony z zachowaniem _____-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Umowę na czas oznaczony strony mogą wypowiedzieć wyłącznie w wypadkach: _____.

3. Po zakończeniu najmu Najemca zwraca lokal w terminie _____ dni, w stanie niepogorszonym ponad zużycie wynikające z prawidłowego używania, co strony potwierdzają protokołem zwrotu.

§ 6. Doręczenia i postanowienia końcowe

1. Pisma doręcza się na adresy podane w umowie; strony mogą uzgodnić doręczenia na adresy e-mail wskazane wyżej.

2. W sprawach nieuregulowanych stosuje się Kodeks cywilny i ustawę o ochronie praw lokatorów. Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

3. Załączniki: nr 1 protokół zdawczo-odbiorczy ze spisem wyposażenia, nr 2 kopia świadectwa charakterystyki energetycznej lokalu (jeśli wymagane). Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

§ 7. Najem okazjonalny (wypełnić tylko przy umowie najmu okazjonalnego)

Strony zawierają umowę najmu okazjonalnego lokalu w rozumieniu art. 19a ustawy o ochronie praw lokatorów, na czas oznaczony nie dłuższy niż 10 lat. Najemca dołącza: (a) oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji i zobowiązaniu do opróżnienia lokalu, (b) wskazanie innego lokalu, w którym będzie mógł zamieszkać: _____, (c) oświadczenie właściciela tego lokalu o zgodzie na zamieszkanie Najemcy. Wynajmujący zgłasza zawarcie umowy naczelnikowi urzędu skarbowego w terminie 14 dni od rozpoczęcia najmu.

Wynajmujący

Najemca

Załącznik nr 1. PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY LOKALU

sporządzony w dniu _____ w _____ przy [] wydaniu [] zwrocie
lokalu przy ul. _____ nr _____ m. _____.

Stany liczników:

Licznik	Numer	Stan
Energia elektryczna		
Gaz		
Woda zimna		
Woda ciepła / ciepło		

Wyposażenie i stan pomieszczeń:

Pomieszczenie / element	Wyposażenie	Stan (uwagi, uszkodzenia)

Przekazane klucze: _____ szt. (do lokalu, klatki, skrzynki, piwnicy). Inne uwagi:

Wynajmujący

Najemca