

**** niepotrzebne wykreślić**

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

1. Wynajmujący oświadcza, że:

1.1. 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**).

1.2. Lokal obejmuje następujące pomieszczenia:

1.3. do Lokalu przynależy pomieszczenie oznaczone nr**, piwnica
oznaczona nr **

1.4. Lokal jest wyposażony w następujące instalacje:

1.5. 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.

1.6. stan Lokalu jest dobry oraz wolny od wad ograniczających lub wyłączaających jego przydatność
do umówionego użytku lub wad zagrażających zdrowiu ludzi, o których mowa w art. 682
Kodeksu cywilnego.

2. Najemca oświadcza, że przed zawarciem Umowy obejrzał Lokal, zapoznał się z jego stanem
technicznym i nie składa żadnych zastrzeżeń.

§ 2

Przedmiot umowy

1. Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy Lokal wraz z wyposażeniem, a Najemca bierze go w najem i zobowiązuje się z tego tytułu płacić Wynajmującemu umówiony Czyszn, o którym mowa w § 3 ust. 1 Umowy.
2. Najemca oświadcza, że przeznaczy Lokal wyłącznie na cele związane z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych.
3. Najemca ma prawo do niewyłączonego korzystania z powierzchni wspólnych budynku, tj.
.....
4. 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

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz w kwocie.....
(słownie: złotych (dalej: „**Czynsz**”).
2. Czynsz płatny będzie z góry/z dołu** do dnia
każdego miesiąca kalendarzowego.
3. 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**.
4. Niezależnie od obowiązku zapłaty Czynszu Najemca obowiązany jest do zapłaty na rzecz
Wynajmującego opłat eksploatacyjnych związanych z użytkowaniem Lokalu (dalej: „**Opłaty
eksploatacyjne**”), tj.:
 - 4.1.
.....
.....
5. Wysokość opłat eksploatacyjnych ustalana będzie na podstawie rachunków lub innych
dokumentów rozliczeniowych wystawianych w oparciu o umowy z dostawcami mediów zawarte
przez Wynajmującego.
6. 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

1. 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**”).
2. Najemca zobowiązuje się do wykonywania obowiązków, wymienionych w art. 6b Ustawy.
3. 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.

4. 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

1. Strony zawierają Umowę na czas nieoznaczony/oznaczony** od do

Opcja I (umowa na czas nieoznaczony):¹

2. 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):²

2. 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:

2.1.

.....

.....

2.2.

[UWAGA: **

Rekomendowane postanowienia dotyczące wypowiedzenia przez Wynajmującego.

3. Wynajmujący ma prawo nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, wypowiedzieć umowę, jeżeli Najemca:

- 3.1. 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

¹ Zgodnie z art. 688 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (dalej k.c.) najemca może wypowiedzieć umowę na czas **nieoznaczony** najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku umowy na czas nieoznaczony najemca może ją wypowiedzieć **z jakiegokolwiek przyczyny**. Oświadczenie o wypowiedzeniu wymaga formy pisemnej dla swojej ważności.

Z kolei Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu zawartą na czas **nieoznaczony** wyłącznie z przyczyn uregulowanych w Ustawie oraz wymienionych w § 5 ust. 3 Umowy.

² Zgodnie z art. 673 § 3 k.c. umowa najmu zawarta na czas **oznaczony** może być rozwiązana przez Najemcę w razie zaistnienia przyczyn, które zostały przez Strony uregulowane w umowie. Te przyczyny należy precyzyjnie opisać w punktach § 5 ust. 2 Umowy. Z kolei Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu zawartą na czas **oznaczony** wyłącznie z przyczyn uregulowanych w Ustawie, w szczególności wymienionych w § 5 ust. 3 Umowy. Oświadczenie o wypowiedzeniu umowy zawartej na czas oznaczony dla swojej ważności wymaga formy pisemnej. Ponadto w oświadczeniu tym konieczne jest podanie przyczyny wypowiedzenia umowy.

- albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
- 3.2. 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
 - 3.3. wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania Lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody Wynajmującego, lub
 - 3.4. używa Lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbioru lub remontu budynku, z zastrzeżeniem art. 10 ust. 4 Ustawy.
4. Wynajmujący ma również prawo wypowiedzieć Umowę na zasadach i z przyczyn określonych w art. 11 ust. 3-5 Ustawy.
 5. 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 **

1. 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 /³ ** (dalej: „Kaucja”).
2. 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**.
3. 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.
4. 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.
5. 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

1. Wydanie Najemcy Lokalu wraz z wyposażeniem nastąpi w dniu **.
2. W razie ustania Umowy, Najemca zobowiązany jest w terminie dni od dnia jej ustania, zwrócić Wynajmującemu Lokal wraz z wyposażeniem w stanie niepogorszonym.

³ Zgodnie z art. 6 ust. 1 Ustawy wartość kaucji nie może przekroczyć 12-krotności miesięcznego czynszu najmu.

3. Przekazanie Lokalu Najemcy oraz zwrot Lokalu Wynajmującemu, wraz z wyposażeniem, zostaną potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym, którego wzór stanowi **Załącznik nr 1** do Umowy.
4. 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

1. Umowa wchodzi w życie z dniem jej zawarcia.
2. W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie obowiązujące przepisy polskiego prawa, w szczególności ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.
3. 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.
4. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
5. Umowa została sporządzona w dwóch egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Wynajmujący

Najemca

Załączniki:

1. Wzór protokołu zdawczo-odbiorczego.