

## **WZÓR UMOWY NAJMU**

**Zawarta dnia ..... w ..... pomiędzy:**

Panem/Panią zamieszkałym/łą ..... , posiadającym/cą numer PESEL .....  
legitymującym/cą się dowodem osobistym ..... , seria i numer ..... , wydanym przez  
..... , ważnym do dnia ..... , zwany/na w dalszej części umowy jako: **Wynajmującym**

a

Panem/Panią zamieszkałym/łą ..... , posiadającym/cą numer PESEL .....  
legitymującym/cą się dowodem osobistym....., seria i numer ..... , wydanym przez ..... ,  
ważnym do dnia ..... , zwany/na w dalszej części umowy jako: **Najemcą**

zwani w dalszej części umowy łącznie „**Stronami**”

### **§ 1**

#### **Przedmiot najmu**

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w ..... przy ulicy ..... o powierzchni ..... m<sup>2</sup> składającego się z ..... <sup>1</sup>, dla którego Sąd Rejonowy ..... Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW ..... <sup>2</sup> zwany dalej „Lokalem” , „Przedmiotem umowy”
2. Wynajmujący oświadcza, że Lokal nie jest obciążony żadnymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, bądź zobowiązaniami ustanowionymi na rzecz osób trzecich, które uniemożliwiałyby bądź ograniczały zawarcie i wykonanie Umowy, a stan prawny Lokalu ujawniony w księdze wieczystej, jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym.
3. Wynajmujący oświadcza, że Lokal jest w stanie przydatnym do umówionego użytku.

### **§ 2**

#### **Oświadczenia stron**

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania Lokal wraz ze znajdującym się w nim wyposażeniem, wskazanym w Protokole wydania lokalu<sup>3</sup>.
2. Najemca oświadcza, iż znany jest mu stan techniczny i prawny Lokalu wraz z jego wyposażeniem i nie wnosi z tego tytułu zastrzeżeń.
3. Po zakończeniu Umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić Lokal wraz z wyposażeniem w stanie nie pogorszonym, wynikającym z normalnej eksploatacji.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Tu należy zawrzeć opis pomieszczeń wchodzących w skład lokalu, np. składającego się z dwóch pokoi kuchni, łazienki oraz przedpokoju

<sup>2</sup> Zapis o numerze KW nie obowiązuje w przypadku lokalu mieszkalnego nieposiadającej założonej księgi wieczystej

<sup>3</sup> W przypadku oddania w najem Lokalu wraz z wyposażeniem zaleca się szczegółowe opisanie w protokole wydania lokalu wszelkich ruchomości stanowiących wyposażenie lokalu, np. mebli, sprzętu RTV, AGD

<sup>4</sup> Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania.

4. Najemca oświadcza, iż będzie korzystał z Przedmiotu najmu wyłącznie na cele mieszkaniowe. Zmiana przeznaczenia Lokalu na inne cele oraz adaptacje i ulepszenia Przedmiotu najmu wymagają uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.
5. W przypadku korzystania przez Najemcę z Lokalu w sposób sprzeczny z § 2 ust. 4 Umowy, Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia.
6. Strony zgodnie oświadczają, iż Najemcy nie przysługuje prawo do oddania Przedmiotu najmu do odpłatnego lub bezpłatnego używania albo w podnajem bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.<sup>5</sup>

### § 3

#### Okres obowiązywania umowy

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia ..... do dnia ..... / <sup>6</sup> nieokreślony
2. Stronom przysługuje prawo do wcześniejszego rozwiązania Umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.<sup>7</sup>
3. Jeżeli Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą Czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a Wynajmujący zamierza Umowę wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia, powinien on uprzedzić Najemcę na piśmie, udzielając mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego Czynszu.
4. Jeżeli Najemca wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym, Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia.
5. Najemca może rozwiązać Umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia w sytuacji, gdy z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego korzystanie z Przedmiotu Najmu lub jego części nie jest możliwe lub jest znacznie utrudnione i pomimo powiadomienia Wynajmującego o tym fakcie, przeszkoda ta nie została usunięta w terminie ..... dni od daty otrzymania zawiadomienia przez Wynajmującego.
6. Jeżeli wady Przedmiotu Najmu są tego rodzaju, że zagrażają zdrowiu Najemcy lub jego domowników, Najemca może wypowiedzieć Umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia, chociażby w chwili zawarcia Umowy wiedział o wadach.
7. Oświadczenie o wypowiedzeniu Umowy wymaga dla swej ważności zachowania formy pisemnej.<sup>8</sup>

---

<sup>5</sup> W braku zapisu o zakazie podnajmu lub oddania w bezpłatne używanie, najemcy przysługiwać będzie prawo podnajmu lub oddania do bezpłatnego używania bez zgody wynajmującego

<sup>6</sup> W przypadku umowy zawartej na czas dłuższy niż lat dziesięć, po upływie 10 lat przekształca się w umowę na czas nieoznaczony i może być wypowiedziana z zachowaniem umownych lub ustawowych terminów wypowiedzenia. Ponadto, jeżeli po upływie okresu na jaki została zawarta umowa albo po upływie okresu wypowiedzenia najemca używa nadal rzeczy za zgodą wynajmującego, uznaje się, że najem został przedłużony na czas nieoznaczony

<sup>7</sup> Ustawowo określony termin wypowiedzenia najmu lokalu zawartego na czas nieoznaczony, termin nie może być skrócony, strony mogą jednak postanowić o jego wydłużeniu. Wypowiedzenie umowy zawartej na czas oznaczony jest dopuszczalne, jeśli strony określą to w umowie, w przeciwnym przypadku umowa wygasa dopiero z upływem okresu, na jaki została zawarta

<sup>8</sup> Dla swej ważności wypowiedzenie powinno wskazywać przyczynę wypowiedzenia.

#### **§ 4**

#### **Czynsz najmu**

1. Czynsz najmu strony ustalają w wysokości ..... zł (słownie: ..... złotych) miesięcznie (zwany dalej „Czynsz”)
2. Najemca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wynajmującego Czynszu w terminie do dnia ..... każdego miesiąca gotówką/ przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego o numerze .....
3. W przypadku zwłoki z zapłatą czynszu za co najmniej za dwa pełne okresy płatności, wynajmujący może wypowiedzieć umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia.

#### **§ 5**

#### **Pozostałe opłaty i koszty**

1. Strony zgodnie oświadczają, iż poza Czynszem Najemcę obciążają opłaty eksploatacyjne związane z bieżącym użytkowaniem Lokalu przez Najemcę, w szczególności opłaty za: energię elektryczną, centralne ogrzewanie, ciepłą i zimną wodę, internet, telewizję kablową <sup>9</sup> w wysokości ustalonej przez dostawców mediów, na podstawie wskazań liczników.
2. Najemca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów wynikających ze zwykłego używania Przedmiotu najmu i jego bieżącej eksploatacji, do których należą w szczególności: drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania Lokalu, dopływu i odpływu wody.<sup>10</sup>
3. Koszty napraw niezbędnych do używania Lokalu zgodnie z celem określonym w § 2 ust. 4 Umowy obciążają Wynajmującego. Najemca obowiązany jest do powiadomienia Wynajmującego o konieczności napraw, które obciążają Wynajmującego niezwłocznie, nie później niż w terminie ..... dni od zaistnienia potrzeby dokonania naprawy.

#### **§ 6**

#### **Kaucja**

1. Celem zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Wynajmującego wynikających z tytułu Umowy lub za szkody wynikające ze zniszczenia Lokalu lub jego wyposażenia przez Najemcę, Najemca zobowiązany jest do wpłaty w dniu zawarcia niniejszej Umowy kaucji w wysokości ..... zł (słownie: ..... )<sup>11</sup> gotówką/ przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego o numerze .....
2. Kaucja podlega zwrotowi, w dniu zakończenia Umowy, po przekazaniu Lokalu Wynajmującemu w stanie nie pogorszonego, wynikającym z normalnej eksploatacji.
3. Wynajmujący może dokonać potrącenia z kaucji wszelkich roszczeń pieniężnych przysługujących mu przeciwko Najemcy na dzień zwrotu Lokalu, w szczególności z tytułu niezapłaconego Czynszu, odsetek za nieterminowe płatności Czynszu, naprawienia szkód wyrządzonych przez Najemcę w Lokalu lub jego wyposażeniu.

#### **§ 7**

#### **Zwrot przedmiotu umowy**

<sup>9</sup> Katalog ma charakter otwarty i należy dostosować jego treść do mediów używanych w danym lokalu

<sup>10</sup> Przykładowy katalog wskazany w KC

<sup>11</sup> Kaucja nie może przekraczać dwunastokrotności miesięcznego czynszu, w praktyce przyjmuje się kaucję w wysokości dwu- lub trzykrotności kwoty czynszu

1. Po zakończeniu Umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić Lokal wraz z wyposażeniem w stanie niepogorszonym, wynikającym z normalnej eksploatacji.
2. W dniu zwrotu Wynajmującemu Lokalu wraz z wyposażeniem strony sporządzą protokół.

## **§ 8**

### **Postanowienia końcowe**

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia Umowy mogą być dokonane wyłącznie w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W kwestiach nieuregulowanych zastosowanie mają przepisy prawa powszechnie obowiązującego
3. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

\_\_\_\_\_  
Wynajmujący

\_\_\_\_\_  
Najemca