

UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO NA CZAS NIEOKREŚLONY¹

zawarta w dniu r. w
pomiędzy:

Panem/Panią

.....
zamieszkałą/ym w (..... –)
przy ul., legitymującym/cą się
dowodem osobistym wydanym przez
o numerze i serii, PESEL:
....., zwaną/ym dalej „**Wynajmującym**”;

a

Panem/Panią

.....
zamieszkałą/ym w (..... –)
przy ul., legitymującym/cą się
dowodem osobistym wydanym przez
o numerze i serii, PESEL:
.....;

i

.....
zamieszkałą/ym w (..... –)
przy ul., legitymującym/cą się
dowodem osobistym wydanym przez
o numerze i serii, PESEL:
.....;
zwanymi dalej łącznie „**Najemcami**”;

Wynajmujący i Najemcy są dalej zwani łącznie „**Stronami**”;

¹ Wzór umowy najmu Lokalu mieszkalnego znajdzie zastosowanie w sytuacji, w której Najemca jest „**lokatozem**” w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

została zawarta umowa, zwana dalej „**Umową**”, o treści następującej:

Szczególne jest sytuacja małżonków. Zgodnie z art. 680¹ § 1 k.c., małżonkowie są najemcami lokalu bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe, jeżeli nawiązanie stosunku najmu lokalu mającego służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych nastąpiło w czasie trwania małżeństwa. Małżonkowie najmują więc lokal mieszkaniowy wspólnie i nawet ustanie wspólności majątkowej w czasie trwania małżeństwa nie powoduje ustania wspólności najmu. Z tego względu istotne jest, aby każdy z małżonków był wymieniony w umowie jako najemca. Dzięki temu dochodzenie ewentualnych roszczeń (np. zapłaty czynszu) od obojga małżonków może się okazać łatwiejsze.

§ 1. Oświadczenia Wynajmującego

1. Wynajmujący oświadcza, że:

1) jest właścicielem stanowiącego odrębną nieruchomości lokalu mieszkalnego nr, znajdującego się w budynku wielolokalowym położonym w przy ul. (zwanego dalej „**Lokalem mieszkalnym**”), dla którego Sąd Rejonowy, Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze /*przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr, znajdującego się w budynku położonym w przy ul. (zwanego dalej „**Lokalem mieszkalnym**”);

– wydruk odpisu księgi wieczystej stanowi załącznik do Umowy;

2) Lokal mieszkalny znajduje się na kondygnacji w budynku, o którym mowa w ust 1, składa się z pomieszczeń: (.....,), jego powierzchnia wynosi m², wykaz elementów wyposażenia Lokalu mieszkalnego (zwanego dalej „**Wyposażeniem**”) stanowi załącznik do Umowy;

3) Lokal mieszkalny wolny jest od obciążeń na rzecz osób trzecich, które mogłyby uniemożliwić lub utrudnić Najemcom wykonywanie uprawnień wynikających z Umowy.

2. Najemcy oświadczają, że Lokal mieszkalny obejrżeli oraz nie wnoszą zastrzeżeń co do stanu technicznego Lokalu mieszkalnego ani Wyposażenia.

§ 2. Przedmiot umowy

Wynajmujący oddaje Najemcom Lokal mieszkalny wraz z Wyposażeniem w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych Najemców, zaś Najemcy zobowiązują się płacić Wynajmującemu umówiony czynsz.

§ 3. Przekazanie Lokalu

1. Przekazanie Lokalu Najemcom nastąpi w dniu/*w terminie dni od dnia zawarcia Umowy, przy czym dokładny termin zostanie ustalony przez Strony za pośrednictwem poczty elektronicznej.
2. Przekazanie Lokalu zostanie potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym, którego wzór stanowi załącznik do Umowy.

§ 4. Sposób korzystania z Lokalu i Wyposażenia

1. Najemcy uprawnieni są do używania Lokalu i Wyposażenia wyłącznie w celu określonym w § 2 Umowy, w szczególności w Lokalu mieszkalnym nie mogą prowadzić działalności gospodarczej.
2. Najemcom zabrania się:
 - 1) palenia oraz umożliwiania innym osobom palenia wyrobów tytoniowych (w tym e-papierosów) w Lokalu mieszkalnym;
 - 2) utrzymywania w Lokalu mieszkalnym jakichkolwiek zwierząt;
 - 3) używania Lokalu mieszkalnego w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego, z dobrymi obyczajami lub potrzebami sąsiadów i innych mieszkańców budynku, czyniąc korzystanie z innych lokali uciążliwym;
 - 4) używania elementów Wyposażenia w sposób sprzeczny z ich przeznaczeniem.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy Najemcy wniesione do Lokalu mieszkalnego.

§ 5. Obowiązki i uprawnienia Wynajmującego

1. Wynajmujący jest zobowiązany do wykonywania obowiązków, o których mowa w art. 6a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. Wynajmujący jest uprawniony do dokonywania, w obecności któregośkolwiek z Najemców, kontroli stanu Lokalu mieszkalnego na potrzeby sprawdzenia, czy Najemcy używają go w celu, o którym mowa w § 2 Umowy oraz czy wywiązują się z Umowy w sposób należyty i prawidłowy.

§ 6. Obowiązki i uprawnienia Najemcy

1. Najemcy są zobowiązani do:
 - 1) wykonywania obowiązków, o których mowa w at. 6b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

- 2) niezwłocznego zgłaszania Wynajmującemu uszkodzenia Lokalu mieszkalnego lub Wyposażenia.
2. Najemcy są uprawnieni do zawarcia we własnym imieniu umów usług telekomunikacyjnych, telewizji kablowej i Internetu.

§ 7. Czynsz najmu oraz opłaty eksploatacyjne

1. Z tytułu najmu Najemcy zobowiązani są solidarnie do zapłaty na rzecz Wynajmującego czynszu w kwocie (słownie:)
2. Czynsz najmu płatny jest z góry do dnia każdego miesiąca kalendarzowego przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego o numerze:
3. Wynajmujący jest uprawniony do wypowiedzenia wysokości czynszu najmu określonego w ust. 1 powyżej z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca. Oświadczenie o wypowiedzeniu czynszu najmu nie może zostać złożone wcześniej niż po upływie miesięcy obowiązywania Umowy. Każdorazowe wypowiedzenie wysokości czynszu najmu nie może następować częściej niż co 6 miesięcy.
4. Niezależnie od obowiązku zapłaty czynszu najmu, Najemcy zobowiązani są solidarnie do zapłaty na rzecz Wynajmującego opłat eksploatacyjnych niezależnych od Wynajmującego związanych z użytkowaniem Lokalu mieszkalnego, w szczególności: zaliczek na pokrycie kosztów zarządu, opłat za energię elektryczną, opłat za dostarczanie wody, opłat za dostarczanie ciepła.
5. Najemcy przyjmują do wiadomości, że opłaty eksploatacyjne mają charakter zmienny, ich wysokość uzależniona jest od czynników niezależnych od Wynajmującego, w szczególności takich jak: sezon grzewczy, zużycie wody, energii elektrycznej, gazu przez Najemców.
6. Wysokość opłat eksploatacyjnych ustalana będzie na podstawie rachunków lub innych dokumentów rozliczeniowych. Opłaty eksploatacyjne płatne będą w terminie 5 dni od dnia poinformowania przez Wynajmującego Najemców o wysokości opłat eksploatacyjnych w danym miesiącu, na rachunek bankowy wskazany w ust. 2 powyżej.
7. W przypadku gdy opłaty eksploatacyjne ulegną podwyższeniu lub zaistnieje konieczność dokonania stosownego rozliczenia, Najemcy zobowiązani są do solidarnej zapłaty na rzecz Wynajmującego kwot wynikających z podwyższenia lub dokonanego rozliczenia.

§ 8. Kaucja

1. Na zabezpieczenie pokrycia należności z wynikających z najmu Lokalu mieszkalnego, w tym szkód wyrządzonych w trakcie najmu, Najemcy w dniu zawarcia Umowy wpłacili Wynajmującemu gotówką kaucję w kwocie (słownie:)

2. W przypadku zaspokojenia Wynajmującego z kaucji, Najemcy są zobowiązani solidarnie do jej uzupełnienia do ustalonej w ust. 1 wysokości, w terminie dni od daty otrzymania powiadomienia o rozliczeniu nieuregulowanych należności z kaucji.
3. Wynajmujący zobowiązuje się niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie dni po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy oraz opróżnieniu Lokalu mieszkalnego przez Najemców i jego wydaniu w stanie nie pogorszonym, zwrócić Najemcom kaucję, bez oprocentowania, z zastrzeżeniem prawa potrącenia z kaucji wszelkich należności nieuregulowanych przez Najemców i kwot potrzebnych na naprawienie szkód spowodowanych przez Najemców.

§ 9. Prace remontowe, ulepszenia

1. Wszelkie zmiany w Lokalu mieszkalnym, w szczególności prace remontowe i adaptacyjne, wymagają uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej, zawierającej w szczególności określenie zakresu prac, sposobu ich finansowania oraz warunków usunięcia albo pozostawienia dokonanych zmian po ustaniu najmu.
2. Jeśli Najemcy ulepszyli Lokal mieszkalny za zgodą Wynajmującego, Wynajmujący może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.
3. Wszelkie nakłady na Lokal mieszkalny poczynione przez Najemców bez zgody Wynajmującego, przepadają na rzecz Wynajmującego bez wynagrodzenia.

§ 10. Oddanie do bezpłatnego używania i podnajem

Najemcy nie mogą oddać Lokalu mieszkalnego lub jego części do bezpłatnego używania ani go podnająć osobie trzeciej bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 11. Okres obowiązywania Umowy

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony.
2. Najemca może wypowiedzieć Umowę z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wynajmujący uprawniony jest do wypowiedzenia Umowy nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli Najemca:
 - a. pomimo pisemnego upomnienia nadal używa Lokalu mieszkalnego 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, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
 - b. jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie Lokalu mieszkalnego co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia

go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub

- c. wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania Lokal mieszkalny lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody Wynajmującego, lub
 - d. używa Lokalu mieszkalnego, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku, z zastrzeżeniem art. 10 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
4. Wynajmujący uprawniony jest do wypowiedzenia Umowy w przypadkach, o których mowa w art. 11 ust. 3, 4 oraz ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
 5. Oświadczenie o wypowiedzeniu Umowy wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności oraz wskazania przyczyny wypowiedzenia.

§ 12. Zwrot Lokalu

1. W terminie 7 dni od dnia ustania najmu, Najemcy zobowiązani są do zwrócenia Wynajmującemu Lokalu mieszkalnego wraz z Wyposażeniem w stanie nie pogorszonym.
2. Zwrot Lokalu mieszkalnego wraz z Wyposażeniem potwierdzony zostanie protokołem zdawczo-odbiorczym sporządzonym przez Strony.
3. Najemcy zobowiązani są do opróżnienia zwracanego Lokalu mieszkalnego ze wszystkich stanowiących ich własność rzeczy. Rzeczy pozostawione przez Najemców po zakończeniu najmu lub w przypadku opuszczenia Lokalu mieszkalnego przed zakończeniem najmu traktuje się jako porzucone w zamiarze wyzbycia się ich własności.

§ 13. Komunikacja Stron

1. W trakcie wykonywania Umowy, Strony mogą komunikować się za pośrednictwem poczty elektronicznej przy użyciu następujących adresów e-mail:
 - Wynajmujący:@.....;
 - Najemcy:@.....;
2. Zmiana adresów e-mail określonych w ust. 1 powyżej jest dokonywana poprzez informację skierowaną do drugiej Strony na piśmie i nie wymaga zmiany Umowy.

§ 14. Postanowienia końcowe

1. Wszystkie nagłówki Umowy zostały w niej umieszczone w celu zwiększenia jej przejrzystości i nie mają znaczenia dla interpretacji jej postanowień.
2. Załączniki do Umowy stanowią jej integralną część.

3. Wszelkie zmiany Umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. W sprawach nieuregulowanych zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
5. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCY:

Załączniki do Umowy:

- 1) wydruk odpisu księgi wieczystej nr;
- 2) wykaz elementów wyposażenia Lokalu mieszkalnego;
- 3) wzór protokołu zdawczo-odbiorczego.