

**UMOWA NAJMU MIESZKANIA
ZAWARTA NA CZAS NIEOKREŚLONY**

Zawarta dnia w,
pomiędzy:

Panem/Panią

.....
zamieszkałym/ą pod adresem: (..... –)
przy ul., legitymującym/cą się dowodem
osobistym wydanym przez o numerze i serii
....., PESEL:, zwaną/ym dalej
"Wynajmującym",

a

Panem/Panią

.....
zamieszkałym/ą pod adresem: (..... –)
przy ul., legitymującym/cą się dowodem osobistym wydanym przez
..... o numerze i serii
....., PESEL:,

oraz (jeśli dotyczy)

.....
zamieszkałym/ą pod adresem: (..... –)
przy ul., legitymującym/cą się dowodem osobistym wydanym przez
..... o numerze i serii
....., PESEL:,

zwanymi dalej łącznie "Najemcami".

Wynajmujący oraz Najemcy zwani są dalej łącznie "Stronami".

§ 1. Oświadczenia Wynajmującego

1. Wynajmujący oświadcza, że:

1. przysługuje mu prawo własności lokalu mieszkalnego nr,
usytuowanego w budynku wielorodzinnym położonym w,
przy ul.
(dalej: "Lokal"), dla którego prowadzona jest księga wieczysta o numerze
..... przez Sąd Rejonowy
– Wydział Ksiąg Wieczystych, *lub* posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
mieszkalnego nr, położonego w
przy ul.;

2. Lokal znajduje się na piętrze i składa się z następujących pomieszczeń:
(.....,,), o łącznej powierzchni użytkowej m². Lista wyposażenia (dalej: "Wyposażenie") stanowi załącznik do niniejszej umowy;
 3. Lokal jest wolny od obciążeń na rzecz osób trzecich, które mogłyby ograniczać możliwość korzystania z niego przez Najemców.
2. Najemcy potwierdzają, że zapoznali się ze stanem technicznym Lokalu oraz Wyposażenia i nie zgłaszają w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.

§ 2. Przedmiot Umowy Wynajmujący oddaje Najemcom Lokal wraz z Wyposażeniem do używania wyłącznie w celach mieszkaniowych. Najemcy zobowiązują się uiszczać czynsz najmu w ustalonej wysokości.

§ 3. Przekazanie Lokalu

1. Lokal zostanie przekazany Najemcom w dniu, *lub* w terminie dni od podpisania Umowy – dokładna data zostanie uzgodniona przez Strony drogą mailową.
2. Przekazanie zostanie potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym, stanowiącym załącznik do niniejszej Umowy.

§ 4. Zasady korzystania z Lokalu

1. Lokal oraz Wyposażenie mogą być użytkowane przez Najemców wyłącznie w celu określonym w § 2. Zabronione jest prowadzenie w Lokalu działalności gospodarczej.
2. Najemcom nie wolno:
 1. palić ani zezwalać innym osobom na palenie wyrobów tytoniowych (w tym e-papierosów) w Lokalu;
 2. trzymać zwierząt w Lokalu bez pisemnej zgody Wynajmującego;
 3. zakłócać porządku domowego lub naruszać zasady współżycia społecznego;
 4. korzystać z Wyposażenia niezgodnie z jego przeznaczeniem.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy ruchome wniesione przez Najemców do Lokalu.

§ 5. Obowiązki i prawa Wynajmującego

1. Wynajmujący zobowiązuje się do realizacji obowiązków wynikających z art. 6a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...).

2. Wynajmujący ma prawo do przeprowadzenia – w obecności przynajmniej jednego z Najemców – kontroli stanu technicznego Lokalu, w celu weryfikacji prawidłowości jego użytkowania oraz przestrzegania warunków niniejszej umowy.

§ 6. Obowiązki i prawa Najemców

1. Najemcy zobowiązują się do:
 1. przestrzegania obowiązków określonych w art. 6b wspomnianej wyżej ustawy;
 2. niezwłocznego zgłaszania Wynajmującemu wszelkich usterek oraz szkód dotyczących Lokalu i Wyposażenia.
2. Najemcy mają prawo do zawierania na własny rachunek umów na dostawę usług telekomunikacyjnych, internetu, telewizji kablowej itp.

§ 7. Czynsz i koszty eksploatacyjne

1. Najemcy zobowiązani są do solidarnej zapłaty miesięcznego czynszu w wysokości zł (słownie:).
2. Czynsz płatny jest z góry do dnia każdego miesiąca, przelewem na konto Wynajmującego:
3. Wynajmujący może zmienić wysokość czynszu z trzymiesięcznym wypowiedzeniem, skutecznym na koniec miesiąca kalendarzowego, nie częściej niż co 6 miesięcy i nie wcześniej niż po upływie miesięcy od dnia zawarcia umowy.
4. Poza czynszem Najemcy zobowiązani są do uiszczania opłat eksploatacyjnych (energia elektryczna, woda, ciepło, zarząd nieruchomością, itp.), według faktycznych kosztów.
5. Najemcy przyjmują do wiadomości, że opłaty te są zmienne i zależne od m.in. zużycia i warunków sezonowych.
6. Opłaty eksploatacyjne płatne będą w terminie 5 dni od dnia powiadomienia przez Wynajmującego o ich wysokości w danym miesiącu.
7. W przypadku wzrostu kosztów lub konieczności rozliczenia opłat, Najemcy zobowiązani są do uiszczenia należnych kwot.

§ 8. Kaucja

1. W celu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Wynajmującego wynikających z niniejszej Umowy, w szczególności z tytułu szkód lub zaległości płatniczych, Najemcy wpłacają kaucję w wysokości zł (słownie:), co odpowiada dwumiesięcznemu czynszowi.
2. W przypadku wykorzystania przez Wynajmującego części lub całości kaucji, Najemcy zobowiązani są do jej uzupełnienia do pierwotnej wysokości w terminie dni od otrzymania wezwania.

3. Kaucja zostanie zwrócona Najemcom w ciągu dni od dnia zakończenia Umowy i opróżnienia Lokalu, po potrąceniu ewentualnych należności oraz kosztów usunięcia szkód.
-

§ 9. Zmiany w Lokalu

1. Wszelkie prace remontowe, adaptacyjne lub inne zmiany w Lokalu wymagają uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, która powinna określać zakres oraz sposób rozliczenia tych prac.
 2. W przypadku dokonania ulepszeń za zgodą Wynajmującego, może on zdecydować o ich zatrzymaniu za stosowną opłatą lub żądać przywrócenia stanu pierwotnego.
 3. Ulepszenia dokonane bez zgody Wynajmującego przechodzą na jego własność bez prawa Najemców do odszkodowania.
-

§ 10. Zakaz podnajmu Najemcy nie mają prawa do oddania Lokalu lub jego części do używania osobom trzecim, ani w formie podnajmu, ani nieodpłatnie, bez pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem nieważności.

§ 11. Czas trwania Umowy i wypowiedzenie

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony.
 2. Najemca może rozwiązać Umowę z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, obowiązującego na koniec miesiąca kalendarzowego.
 3. Wynajmujący może rozwiązać Umowę z jednomiesięcznym wypowiedzeniem, skutecznym na koniec miesiąca, w przypadku gdy Najemca: a) mimo pisemnego upomnienia nadal korzysta z Lokalu niezgodnie z Umową lub jego przeznaczeniem, b) zalega z opłatami za co najmniej trzy pełne okresy płatności, mimo wyznaczenia dodatkowego terminu do uregulowania należności, c) bez zgody Wynajmującego oddał Lokal do używania osobie trzeciej, d) użytkuje Lokal przeznaczony do opróżnienia z powodu rozbiórki lub remontu budynku zgodnie z art. 10 ustawy.
 4. Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę także w innych przypadkach przewidzianych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...).
 5. Wypowiedzenie Umowy wymaga formy pisemnej oraz wskazania przyczyny.
-

§ 12. Zwrot Lokalu

1. Najemcy zobowiązani są do opróżnienia Lokalu i jego zwrotu w stanie niepogorszonym w ciągu 7 dni od ustania stosunku najmu.
 2. Zwrot potwierdzony zostanie protokołem zdawczo-odbiorczym.
 3. Rzeczy pozostawione w Lokalu po jego zwrocie uznaje się za porzucone.
-

§ 13. Komunikacja między Stronami

1. Strony ustalają, że w trakcie trwania Umowy będą się porozumiewać drogą elektroniczną:
 - Wynajmujący:@.....
 - Najemcy:@.....
 2. Zmiana adresu e-mail nie wymaga aneksu do Umowy, lecz musi zostać zgłoszona drugiej Stronie w formie pisemnej.
-

§ 14. Postanowienia końcowe

1. Tytuły poszczególnych paragrafów mają charakter informacyjny i nie wpływają na interpretację zapisów Umowy.
2. Załączniki stanowią integralną część Umowy.
3. Zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. W kwestiach nieuregulowanych zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy o ochronie praw lokatorów.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach – po jednym dla każdej ze Stron.

.....
Wynajmujący

.....
Najemca / Najemcy

Załączniki:

1. Odpis księgi wieczystej nr
2. Wykaz Wyposażenia
3. Wzór protokołu zdawczo-odbiorczego