

UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO

zawarta w dniu [DATA] w [MIEJSCOWOŚĆ] pomiędzy:

1. Wynajmującym:

[IMIE I NAZWISKO], PESEL [PESEL], seria i nr dowodu osobistego [SERIA I NR],
zamieszkały(a) w [ADRES ZAMIESZKANIA],
zwanym dalej „Wynajmującym”,

2. Najemcą:

[IMIE I NAZWISKO], PESEL [PESEL], seria i nr dowodu osobistego [SERIA I NR],
zamieszkały(a) w [ADRES ZAMIESZKANIA], telefon [TELEFON], e-mail [E-MAIL],
zwanym dalej „Najemcą”,

łącznie zwanymi dalej „Stronami”.

§ 1. PRZEDMIOT UMOWY

- Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w [MIEJSCOWOŚĆ] przy ul. [ULICA I NR], o powierzchni [POWIERZCHNIA] m², składającego się z [LICZBA POKOI] pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju, zwanego dalej „Lokalem”.
- Wynajmujący oddaje Najemcy Lokal w najem na cele mieszkalne, wyłącznie do zamieszkania przez Najemcę oraz osoby wskazane w § 7 ust. 1.
- Lokal jest wyposażony zgodnie z Protokołem zdawczo-odbiorczym, stanowiącym Załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

§ 2. OŚWIADCZENIA STRON

- Wynajmujący oświadcza, że przysługuje mu prawo własności Lokalu i że Lokal jest wolny od praw i roszczeń osób trzecich, które uniemożliwiałyby jego oddanie w najem.
- Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym Lokalu i nie wnosi do niego zastrzeżeń, co potwierdza podpisany Protokół zdawczo-odbiorczy.
- Najemca oświadcza, że nie jest wpisany do rejestru dłużników prowadzonego przez Biuro Informacji Kredytowej (BIK) ani do Krajowego Rejestru Długów (KRD), a jego sytuacja finansowa umożliwia terminowe regulowanie zobowiązań wynikających z niniejszej umowy.

§ 3. CZAS TRWANIA UMOWY

- Umowa zostaje zawarta na **czas oznaczony 12 (dwunastu) miesięcy**, od dnia [DATA ROZPOCZĘCIA] do dnia [DATA ZAKOŃCZENIA].
- Umowa może zostać wypowiedziana przez każdą ze Stron z zachowaniem **2-miesięcznego okresu wypowiedzenia**, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w formie pisemnej pod rygorem

nieważności, niezależnie od uprawnień określonych w § 9.

3. Po upływie okresu, na jaki umowa została zawarta, wygasa ona samoistnie bez potrzeby jej wypowiedzania. Strony mogą przed tą datą, w formie pisemnego aneksu, przedłużyć umowę na kolejny okres.

§ 4. CZYNSZ I OPŁATY

1. Najemca zobowiązuje się do zapłaty Wynajmującemu miesięcznego czynszu najmu w wysokości **[KWOTA]** zł (słownie: **[KWOTA SŁOWNIE]**), płatnego z góry do **[DZIEŃ MIESIĄCA]** każdego miesiąca, na rachunek bankowy Wynajmującego nr **[NR RACHUNKU]**.
2. Za dzień zapłaty uznaje się dzień zaksięgowania środków na rachunku Wynajmującego.
3. W przypadku opóźnienia w zapłacie Wynajmujący ma prawo naliczyć odsetki ustawowe za opóźnienie.
4. **Opłata za media i opłaty administracyjne** — wraz z czynszem najmu Najemca uiszcza miesięcznie na rzecz Wynajmującego opłatę ryczałtową w wysokości **[KWOTA]** zł, obejmującą: opłaty do wspólnoty mieszkaniowej lub spółdzielni (czynsz administracyjny, fundusz remontowy, wywóz odpadów), media (prąd, gaz, woda, ogrzewanie), internet i telewizję. Opłata ta stanowi ryczałt — Wynajmujący we własnym zakresie reguluje wszystkie rachunki z dostawcami mediów oraz podmiotem zarządzającym budynkiem. Najemca nie zawiera we własnym imieniu umów z dostawcami mediów ani nie przejmuje cesją istniejących umów Wynajmującego.
5. Łączna miesięczna opłata Najemcy na rzecz Wynajmującego, obejmująca czynsz najmu oraz opłatę ryczałtową za media i opłaty administracyjne, wynosi **[KWOTA ŁĄCZNA]** zł i jest płatna jednym przelewem w terminie i na rachunek wskazany w ust. 1.
6. **Waloryzacja czynszu (roczna)** — Wynajmujący ma prawo raz w roku, począwszy od pierwszej rocznicy zawarcia umowy, podwyższyć czynsz najmu o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych (CPI) ogłaszany przez Prezesa GUS za rok poprzedzający. Zmiana czynszu następuje na podstawie pisemnego zawiadomienia Najemcy z co najmniej 3-miesięcznym wyprzedzeniem i nie wymaga aneksu do umowy.
7. **Korekta opłaty ryczałtowej za media** — w przypadku podwyższenia przez wspólnotę mieszkaniową lub spółdzielnię mieszkaniową opłat administracyjnych, funduszu remontowego, opłat za media dostarczane centralnie lub w przypadku wzrostu cen mediów u dostawców o więcej niż 15% w stosunku do stawek obowiązujących na dzień zawarcia umowy, Wynajmujący ma prawo skorygować wysokość opłaty ryczałtowej, o której mowa w ust. 4, na podstawie pisemnego zawiadomienia Najemcy z co najmniej 1-miesięcznym wyprzedzeniem, wraz z uzasadnieniem korekty (kopia uchwały, decyzji lub zestawienia porównawczego). Korekta nie stanowi zmiany czynszu najmu w rozumieniu ust. 6.

§ 5. KAUCJA

1. Najemca wpłaca Wynajmującemu kaucję zabezpieczającą w wysokości **jednokrotności miesięcznego czynszu najmu, tj. [KWOTA] zł**, w terminie do dnia podpisania niniejszej umowy, na rachunek bankowy wskazany w § 4 ust. 1.
2. Kaucja stanowi zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu:

- a. niezapłaconych czynszów i opłat;
 - b. szkód w Lokalu i jego wyposażeniu wykraczających poza normalne zużycie;
 - c. kosztów przywrócenia Lokalu do stanu z dnia rozpoczęcia najmu;
 - d. opłat za media oraz opłat do wspólnoty lub spółdzielni nieuregulowanych przez Najemcę.
3. Kaucja zostanie zwrócona Najemcy w terminie 30 dni od dnia opróżnienia i zwrotu Lokalu Wynajmującemu, po potrąceniu ewentualnych roszczeń, o których mowa w ust. 2.
4. Kaucja nie może być zaliczona na poczet ostatnich miesięcy czynszu.

§ 6. PRAWA I OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO

1. Wynajmujący zobowiązuje się:
- a. wydać Najemcy Lokal w stanie umożliwiającym umówione użytkowanie;
 - b. zapewnić Najemcy niezakłócone korzystanie z Lokalu;
 - c. usuwać na własny koszt wady Lokalu wynikające z jego stanu technicznego lub konstrukcyjnego, uniemożliwiające lub istotnie ograniczające korzystanie z Lokalu;
 - d. dokonywać napraw i wymian instalacji oraz elementów wyposażenia stanowiących własność Wynajmującego, o ile ich uszkodzenie nie wynika z winy Najemcy.
2. Wynajmujący ma prawo dokonywania okresowej kontroli Lokalu w celu weryfikacji jego stanu, nie częściej niż raz na kwartał, po uprzednim zawiadomieniu Najemcy z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem, w terminie uzgodnionym z Najemcą.
3. Wynajmujący ma prawo dokonywania kontroli Lokalu bez wcześniejszego zawiadomienia w przypadku uzasadnionego podejrzenia zagrożenia dla Lokalu (pożar, zalanie, awaria) — pod warunkiem niezwłocznego poinformowania Najemcy.

§ 7. PRAWA I OBOWIĄZKI NAJEMCY

1. Najemca zobowiązuje się:
- a. używać Lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, tj. na cele mieszkaniowe;
 - b. zamieszkiwać w Lokalu wraz z **[LICZBA I DANE OSÓB]** ;
 - c. utrzymywać Lokal i jego wyposażenie w stanie umożliwiającym prawidłowe użytkowanie, w tym dokonywać drobnych napraw i konserwacji;
 - d. przestrzegać regulaminu porządku domowego obowiązującego w budynku;
 - e. niezwłocznie powiadamiać Wynajmującego o wszelkich awariach, uszkodzeniach lub innych zdarzeniach mogących wpłynąć na stan Lokalu;
 - f. umożliwiać Wynajmującemu wykonywanie napraw i kontroli, o których mowa w § 6.
2. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego:
- a. oddawać Lokal lub jego części osobom trzecim do bezpłatnego używania;
 - b. podnajmować Lokal lub jego części;
 - c. dokonywać w Lokalu zmian konstrukcyjnych, przeróbek, wymiany zamków ani innych trwałych modyfikacji;

- d. prowadzić w Lokalu działalności gospodarczej lub innej niż mieszkaniowa.
3. Najemca zobowiązuje się zawrzeć i utrzymywać przez cały okres trwania umowy **ubezpieczenie OC w życiu prywatnym** w zakresie obejmującym szkody wyrządzone w wynajmowanym Lokalu i mieniu Wynajmującego, na sumę gwarancyjną nie niższą niż **[np. 100 000 zł]**. Kopię polisy Najemca przekaże Wynajmującemu w terminie 14 dni od zawarcia umowy.
4. **W Lokalu obowiązuje zakaz palenia tytoniu** oraz innych wyrobów tytoniowych, w tym e-papierosów, we wszystkich pomieszczeniach z wyjątkiem balkonu lub tarasu, jeśli występuje.
5. **W Lokalu obowiązuje zakaz przetrzymywania zwierząt** — w tym psów, kotów oraz innych zwierząt domowych i gospodarskich. Wprowadzenie zwierzęcia do Lokalu bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego stanowi rażące naruszenie umowy i uprawnia Wynajmującego do jej wypowiedzenia bez zachowania terminów wypowiedzenia, zgodnie z § 9.

§ 8. NAPRAWY I KONSERWACJA

1. **Najemca odpowiada za bieżącą konserwację i drobne naprawy** wynikające z codziennego użytkowania Lokalu — takie jak wymiana żarówek, uszczeltek, konserwacja armatury i AGD, drobne naprawy stolarki, malowanie po zabrudzeniach z winy Najemcy, utrzymanie czystości i porządku w Lokalu oraz częściach wspólnych do niego przypisanych.
2. **Wynajmujący odpowiada za naprawy główne** dotyczące elementów konstrukcyjnych Lokalu, instalacji sanitarnej, elektrycznej, gazowej i grzewczej, wymiany urządzeń AGD stanowiących wyposażenie Lokalu w razie ich zużycia niezawinionego, oraz za usuwanie wad Lokalu wynikających z jego stanu technicznego.
3. **W razie awarii** (m.in. zalania, uszkodzenia instalacji, awarii AGD) Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić Wynajmującego telefonicznie lub e-mailem. Do czasu przybycia Wynajmującego lub wskazanego przez niego wykonawcy, Najemca podejmuje niezbędne działania zabezpieczające przed powiększeniem szkody (m.in. zakręcenie wody, odłączenie prądu).
4. Naprawy wykonane samodzielnie przez Najemcę bez zgody Wynajmującego nie podlegają zwrotowi kosztów, z wyjątkiem sytuacji awaryjnych opisanych w ust. 3, w których Wynajmujący nie podjął działania w rozsądnym terminie.
5. Modyfikacje Lokalu (przeróbki, remonty, wymiana zamków, zmiany konstrukcyjne) — wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą Wynajmującego. Nakłady poniesione na modyfikacje nie podlegają zwrotowi, chyba że Strony uzgodnią inaczej na piśmie.

§ 9. ROZWIĄZANIE UMOWY

1. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia, po uprzednim pisemnym upomnieniu Najemcy z wyznaczeniem terminu 30 dni na usunięcie naruszenia, w szczególności gdy Najemca:
- a. zwleka z zapłatą czynszu lub opłat, o których mowa w § 4, za co najmniej **dwa pełne okresy płatności**;
 - b. używa Lokalu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem i nie zaprzestaje takiego działania mimo upomnienia;

- c. rażąco lub uporczywie wykracza przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali;
 - d. oddał Lokal lub jego część do używania osobom trzecim bez pisemnej zgody Wynajmującego;
 - e. dokonał w Lokalu zmian konstrukcyjnych bez zgody Wynajmującego.
2. Wypowiedzenie umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. **Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie** — po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy, jeżeli Najemca nie zwróci Lokalu Wynajmującemu w terminie 14 dni, zobowiązany jest do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z Lokalu w wysokości **dwukrotności** miesięcznego czynszu, za każdy rozpoczęty miesiąc korzystania.

§ 10. ZWROT LOKALU

1. Po zakończeniu umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić Lokal Wynajmującemu w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia wynikającego z prawidłowego użytkowania.
2. Zwrot Lokalu następuje na podstawie Protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez obie Strony.
3. W przypadku stwierdzenia szkód wykraczających poza normalne zużycie, Wynajmujący ma prawo potrącić koszty ich usunięcia z kaucji zgodnie z § 5 ust. 2.
4. Wraz ze zwrotem Lokalu Najemca zwraca komplet kluczy, urządzeń otwierających i pilotów.

§ 11. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych umową 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.
3. Ewentualne spory wynikłe z niniejszej umowy Strony poddają rozstrzygnięciu sądu właściwego dla miejsca położenia Lokalu.
4. Strony zgodnie oświadczają, że zapoznały się z treścią niniejszej umowy, rozumieją jej postanowienia i akceptują je bez zastrzeżeń.
5. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Wynajmujący

Najemca

pilnować umów, kaucji i najemców? Sprawdź pełne zarządzanie najmem od 599 zł/mies: lukasziemianski.pl/zarzadzanie-najmem.
Wzór ma charakter informacyjny i nie stanowi porady prawnej — dostosuj go do swojej sytuacji.