

## Umowa najmu

Umowa najmu lokalu mieszkalnego zawarta w dniu ..... w  
..... pomiędzy:

Panem/Panią .....  
zameldowanym/ą w .....  
przy ul. .... /.....  
(kod pocztowy: .....),  
legitymującym/ą się dowodem tożsamości seria i nr .....  
zwanym/zwaną dalej Wynajmującym,

a,

Panem/Panią .....  
zameldowanym/ą w .....  
przy ul. .... /.....  
(kod pocztowy: .....)  
legitymującym/ą się dowodem tożsamości seria i nr .....  
o numerze PESEL .....,  
zwanym/zwaną dalej Najemcą,

### § Przedmiot najmu

Przedmiotem niniejszej umowy jest lokal zlokalizowany pod adresem:

Ulica ..... /.....  
Kod pocztowy .....  
Miejscowość .....

Dalszy opis lokalu:

Powierzchnia [m2] .....  
Liczba pokoi: .....  
Liczba miejsc parkingowych: .....  
Liczba osób użytkujących lokal: .....

Wynajmujący oświadcza, że lokal stanowi jego własność.

Strony zapoznały się ze stanem technicznym lokalu.

Szczegółowy opis stanu technicznego lokalu oraz stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji, urządzeń i innego wyposażenia określony jest w Protokole Zdawczo- Odbiorczym, stanowiącym załącznik do niniejszej Umowy

Protokół Zdawczo - Odbiorczy stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu.

### § Czynsz najmu oraz inne opłaty

Strony ustalają czynsz najmu na kwotę ..... PLN.

Z tytułu innych opłat, w tym:

opłat administracyjnych [czynsz, śmieci, zarządzanie itp.]

opłat za media [gaz, prąd, ogrzewanie, woda itp.]

pobiera się zaliczkę w wysokości ..... PLN.

Zmiana wysokości kwoty zaliczki może być dokonywana bez konieczności zmiany Umowy.

Podstawą do zmiany wysokości kwoty zaliczki będzie porównanie sumy zaliczek pobranych w rozliczonym okresie z sumą kosztów z tytułu innych opłat, poniesionych w tym samym okresie.

Najemca zobowiązany jest uiszczać wymienione w niniejszej Umowie opłaty, w cyklach miesięcznych, z góry do .....

..... dnia miesiąca, na rachunek w banku

..... nr rachunku

....., lub do rąk własnych Wynajmującego.

Za dzień zapłaty przyjmuję się datę uznania rachunku Wynajmującego lub datę zapłaty do rąk własnych Wynajmującego

W przypadku zwłoki w płatności należności wobec Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest do zapłaty za każde opóźnienie kary umownej w kwocie ..... PLN oraz odsetek ustawowych.

W przypadku wypowiedzenia Umowy wpłacone przez Najemcę należności przeznacza się w pierwszej kolejności na poczet odsetek za zwłokę, kar umownych i innych kosztów leżących po stronie najemcy, a w dalszej kolejności na poczet czynszu i innych opłat.

Pozostałe opłaty związane z użytkowaniem lokalu ponosi najemca.

## **§ Kaucja**

Najemca zobowiązuje się wpłacić wynajmującemu kwotę w wysokości ..... PLN tytułem kaucji zabezpieczającej pokrycie ewentualnych należności przysługujących Wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.

Kaucja wpłacona zostanie przez Najemcę w dniu ..... na rachunek w banku

..... nr rachunku

....., lub do rąk własnych Wynajmującego.

Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, po potrąceniu ewentualnych należności przysługujących Wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.

## **§ Prawa i obowiązki Najemcy**

Najemca oświadcza, że będzie użytkował lokal wyłącznie na cele mieszkaniowe.

Najemca nie może oddać lokalu lub jego części do bezpłatnego używania ani go podnająć.

Najemca zobowiązuje się do korzystania z przedmiotu najmu z zachowaniem zasad

bezpieczeństwa.

Najemca zobowiązuje się do korzystania z powierzonego wyposażenia zgodnie z instrukcją obsługi.

Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym.

Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnego porozumienia określającego sposób rozliczeń z tego tytułu.

Drobne nakłady połączone ze zwykłym używaniem rzeczy obciążają najemcę. Do nakładów tych należą w szczególności: drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody.

Jeżeli w czasie trwania najmu okaże się potrzeba napraw, które obciążają Wynajmującego, Najemca powinien zawiadomić go o tym niezwłocznie.

Najemca jest zobowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsyków, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

Najemca oświadcza iż zapoznał się z zasadami porządku domowego oraz zobowiązuje się do ich przestrzegania.

Najemca jest zobowiązany do przestrzegania zakazu palenia tytoniu w lokalu.

Najemca jest zobowiązany do przestrzegania zakazu trzymania zwierząt w lokalu.

W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody Najemca jest zobowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia.

Po wcześniejszym ustaleniu terminu najemca powinien także udostępnić wynajmującemu lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania.

## **§ Prawa i obowiązki Wynajmującego**

Wynajmujący jest zobowiązany przekazać najemcy lokal w stanie nie zagrażającym bezpieczeństwu i utrzymywać go w takim stanie przez czas trwania najmu.

Wynajmujący jest zobowiązany się do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji związanych z lokalem

W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, pod nieobecność Najemcy, lub gdy Najemca odmawia udostępnienia lokalu, Wynajmujący ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub straży gminnej (miejskiej), a

gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.

W przypadku uzasadnionego otwarcia lokalu pod nieobecność Najemcy lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, wynajmujący jest zobowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia Najemcy. Z czynności tych sporządza się protokół.

### **§ Okres obowiązywania Umowy**

Umowę zawarto na czas określony od dnia ..... do dnia .....

### **§ Rozwiązanie Umowy i zwrot przedmiotu najmu**

W przypadku rozwiązania Umowy w woli Najemcy przed dniem zakończenia obowiązywania Umowy, nalicza się Najemcy karę umowną stanowiącą równowartość jednomiesięcznego czynszu najmu określonego niniejszą Umową.

Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku gdy:

- Najemca używa lokalu na cele inne niż mieszkaniowe,
- Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu lub z zapłatą innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu,
- Najemca wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu,
- Najemca przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym,
- Najemca bez zgody Wynajmującego podnajął lub oddał lokal lub jego części do bezpłatnego używania,
- Najemca korzysta z lokalu lub powierzonego wyposażenia wbrew zasadom bezpieczeństwa lub w sposób powodujący jego dewastację,
- Najemca przyczynia się do uszkodzeń lub dewastacji części budynku przeznaczonych do wspólnego użytku.

Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.

Po zakończeniu najmu, najemca jest zobowiązany do Zwrotu przedmiotu najmu wraz z wyposażeniem w stanie nie pogorszonym w stosunku do opisanego na dzień rozpoczęcia najmu w Protokole Zdawczo – Odbiorczym stanowiącym załącznik do niniejszej Umowy.

### **§ Dane do kontaktu**

Dane do korespondencji:

Najemca:  
e-mail: .....,  
Numer telefonu: .....,

Wynajmujący:  
e-mail: .....,  
Numer telefonu: .....,

Dane do kontaktu w przypadkach awaryjnych

Kontakt z pracodawcą:

Aktualne miejsce pracy: .....,

Numer telefonu: .....,

Kontakt z osobą wskazaną przez Najemcę:

Imię i nazwisko: .....,

Numer telefonu: .....,

W okresie trwania najmu strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie wymienionych w niniejszej Umowie danych do kontaktu. W razie zaniechania tego obowiązku korespondencją wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną.

### **§ Ochrona danych osobowych**

Najemca wyraża zgodę na umieszczenie jego danych osobowych w bazie danych Wynajmującego, który będzie ich administratorem, na ich przekazywanie osobom trzecim, a także na ich przetwarzanie zgodnie z ustawą z dnia 29.08.1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r., Nr 101, poz. 926 ze zm.) w zakresie, w jakim jest to niezbędne do realizacji Umowy, oraz do jej zabezpieczenia finansowego. Najemca oświadcza, że został poinformowany o prawie wglądu do swoich danych i możliwości żądania uzupełnienia, uaktualnienia, sprostowania oraz czasowego lub stałego wstrzymania ich przetwarzania lub ich usunięcia.

### **§ Postanowienia końcowe**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową odpowiednie zastosowanie mają przepisy prawa polskiego, w tym odpowiednie przepisy Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisy kodeksu cywilnego.

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

Strony oświadczają, że zapoznały się z treścią niniejszej Umowy.

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Spory mogące wynikać ze stosowania niniejszej Umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla miejsca położenia przedmiotu niniejszej Umowy.

.....

Wynajmujący

.....

Najemca

.....

Najemca

### **Załączniki**

Protokół zdawczo-odbiorczy