

Wzór umowy najmu Lokalu mieszkalnego z „lokatorem” w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Umowa najmu lokalu mieszkalnego na czas nieokreślony

Zawarta dnia w pomiędzy:

1. zam. w legitymującym(cą) się dowodem osobistym o numerze i serii zwanym(a) dalej Wynajmującym

a

2. zam. w legitymującym(cą) się dowodem osobistym o numerze i serii zwanym(a) dalej Najemcą,

zwana dalej „Umową”.

Wynajmujący i Najemca dalej zwani są również „Stronami”.

§1 Opis Lokalu

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem stanowiącego odrębną nieruchomość Lokalu mieszkalnego nr położonego w przy ulicy, znajdującego się na piętrze, o powierzchni m², składającego się z pokoi, przedpokoju, kuchni i łazienki,, zwanego dalej „Lokalem”, dla którego Sąd Rejonowy, Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr
2. Na okoliczność oświadczenia o którym mowa w ust. 1 Wynajmujący przedkłada wydruk księgi wieczystej nr.....
3. Wynajmujący oświadcza, że żadna osoba trzecia nie posiada jakichkolwiek praw do Lokalu, które uniemożliwiałyby lub ograniczały wynajęcie Lokalu na mocy Umowy.

§2 Przedmiot Umowy, okres obowiązywania i warunki wypowiedzenia

1. Wynajmujący oddaje Najemcy Lokal opisany w §1 ust. 1 Umowy w najem na czas nieokreślony, począwszy od dnia, wyłącznie na cele mieszkaniowe Najemcy, a Najemca zobowiązuje się uiszczać czynsz i inne opłaty na zasadach określonych w Umowie.
2. Najemcy przysługuje prawo wypowiedzenia Umowy na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wynajmujący uprawniony jest do wypowiedzenia Umowy w przypadkach określonych w obowiązujących przepisach prawa, w tym w szczególności Wynajmujący uprawniony jest do wypowiedzenia Umowy nie później niż na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego jeżeli Najemca:

Wzór umowy najmu Lokalu mieszkalnego z „lokatorem” w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

- pomimo pisemnego upomnienia nadal używa Lokalu 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
 - jest w zwłocie z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie Lokalu lub opłat niezależnych od Wynajmującego pobieranych przez Wynajmującego tylko w przypadkach, gdy Najemca nie ma zawartej Umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług, 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,
 - wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania Lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela, lub
 - używa Lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku, z zastrzeżeniem art. 10 ust. 4 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego z dn. 21 czerwca 2001 r.
4. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.

§3 Wydanie i eksploatacja Lokalu

1. Wynajmujący zobowiązuje się przekazać Lokal Najemcy w dniu zawarcia Umowy/do dnia protokołem zdawczo-odbiorczym stanowiącym załącznik nr 1 do Umowy, określającym wyposażenie i stan techniczny Lokalu. Najemca oświadcza, że stan Lokalu jest mu znany i nie wnosi do niego zastrzeżeń.
2. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
3. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:
 - 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;
 - 2) okien i drzwi;
 - 3) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;

Wzór umowy najmu Lokalu mieszkalnego z „lokatorem” w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

- 4) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;
 - 5) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;
 - 6) pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów;
 - 7) etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana;
 - 8) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
 - 9) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:
 - a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 - b) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.
4. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego oddać Lokalu ani jego części w podnajem lub bezpłatne użytkowanie.
5. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą Wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.
6. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu Najemca jest obowiązany w szczególności odnowić Lokal i dokonać w nim obciążających go napraw.
7. Do obowiązków Wynajmującego należy wydanie Najemcy Lokalu w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywanie Lokalu w takim stanie przez czas trwania najmu, poprzez dokonywanie czynności w zakresie nieobciążającym Najemcy, w tym w szczególności:
-
 -
 -
8. Wynajmujący ma prawo do wizytacji przedmiotu najmu w celu ustalenia czy Lokal jest wykorzystywany zgodnie z Umową.
9. W okresie wypowiedzenia Umowy bądź w okresie ostatniego miesiąca najmu Najemca umożliwi Wynajmującemu pokazywanie Nieruchomości potencjalnym najemcom, po uprzednim uzgodnieniu z Najemcą terminu każdej takiej wizyty.

§4 Czynnosc

1. Strony zgodnie ustalają miesięczny łączny czynsz najmu w kwocie (słownie: złotych).
2. Najemca oświadcza, iż zobowiązuje się uiszczać czynsz w wysokości wskazanej w §4 ust. 1 co miesiąc z góry, przelewem bankowym na rachunek bankowy

Wzór umowy najmu Lokalu mieszkalnego z „lokatorem” w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Wynajmującego o numerze:..... w terminie do dnia 5-go każdego miesiąca.

§5 Opłaty eksploatacyjne

1. Niezależnie od obowiązku zapłaty czynszu najmu, Najemca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wynajmującego opłat eksploatacyjnych niezależnych od Wynajmującego związanych z użytkowaniem Lokalu, w szczególności opłat za energię elektryczną, dostarczanie wody, dostarczanie ciepła,
2. Wysokość opłat eksploatacyjnych ma charakter zmienny, uzależniony od czynników zewnętrznych, jak w szczególności wysokość zużycia poszczególnych mediów przez Najemcę i ustalana będzie na podstawie rachunków lub innych dokumentów rozliczeniowych. Opłaty eksploatacyjne płatne będą w terminie 5 dni od dnia poinformowania przez Wynajmującego Najemcy o wysokości opłat eksploatacyjnych w danym okresie rozliczeniowym, na rachunek bankowy wskazany w §4 ust. 2 Umowy.
3. W przypadku gdy opłaty eksploatacyjne ulegną podwyższeniu lub zaistnieje konieczność dokonania stosownego rozliczenia, Najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego kwot wynikających z podwyższenia lub dokonanego rozliczenia.

§6 Kaucja

1. Dla zabezpieczenia pokrycia należności z tytułu najmu Lokalu przysługujących Wynajmującemu w dniu opróżnienia Lokalu przez Najemcę, w dniu podpisania Umowy Najemca prześle przelewem Wynajmującemu kaucję w wysokości (słownie: złotych).
2. Należnościami o których mowa w ust. 1 powyżej są w szczególności należności czynszowe, opłaty eksploatacyjne oraz należności z tytułu ponadnormatywnego zużycia Lokalu czy dokonanych uszkodzeń.
3. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia Lokalu, po potrąceniu ewentualnych należności Wynajmującego z tytułu najmu Lokalu.

§7 Postanowienia końcowe

1. Wszelka korespondencja, w tym zawiadomienia, oświadczenia i wypowiedzenie w związku z Umową będą sporządzane na piśmie i przesyłane pocztą poleconą lub kurierską na adresy wskazane przez strony na początku Umowy.
2. W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawa.
3. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Wzór umowy najmu Lokalu mieszkalnego z „lokatorem” w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

4. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

.....

Najemca

.....

Wynajmujący