UMOWA NAJMU
MIEJSCA W LOKALU MIESZKALNYM

Zawarta w dniu ..... w ..... pomiędzy:

..... , PESEL ..... legitymujący się dowodem osobistym .....,

zwanym w dalszej treści Umowy **Wynajmującym Stroną** lub łącznie z Najemca, **Stronami**

a

..... zamiszkały przy ....., ..., legitymujący się dowodem osobistym .....,

i podaje adres do korespondencji: .....

zwanym w dalszej treści umowy **Najemcą**,

zwanym w dalszej treści umowy **Stroną** lub łącznie z Wynajmującym, **Stronami,**

o następującej treści:

§1 Postanowienia ogólne

1. Przedmiotem niniejszej Umowy jest miejsce w pokoju " " w lokalu mieszkalnym znajdującym się w nieruchomości położonej w**..... pod adresem .....**

2. Wynajmujący oświadcza, że przysługuje mu prawo wynajmu Przedmiotu umowy opisanego w ustępie poprzedzającym.

3. Na mocy niniejszej Umowy Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy miejsce w lokalu mieszkalnym określonym w § 1 ust. 1 niniejszej Umowy do używania na czas oznaczony **od ..... do .....**, a Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu umówiony czynsz oraz uiszczać opłaty eksploatacyjne zgodnie z postanowieniami § 3 niniejszej Umowy.

4. Osobą faktycznie zamieszkującą w Przedmiocie umowy jest Najemca.

§2 Postanowienia ogólne

1. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi do dnia ..... roku w obecności Najemcy i Wynajmującego.

2. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny przedmiotu Umowy i nie zgłasza co do niego żadnych zastr zeżeń, a nadto oświadczają iż przedmiot najmu znajduje się w stanie w pełni zdatnym do umówionego użytku.

§3 Opłaty związane z korzystaniem z Przedmiotu umowy

1. Strony ustalają miesięczny czynsz najmu wynoszący **.....(słownie .....)** Kwota może zostać pomniejszona o ra at wg § 3 pkt 5

2. Kwota czynszu płatna będzie za każdy miesiąc z góry do ..... dnia każdego miesiąca w formie płatności online na konto nr. ..... lub poprzez system Rentumi.pl.

3. OdpowiedzialnośćbNajemcybzabzobowiązaniabwynikającebzbniniejszejbumowybjestbsolidarna.

4. Najemca zwróci Wynajmującemu koszty usług prawnych, z których Wynajmujący skorzystał w związku z wystąpieniem przeciwko Najemcy o zapłatę należności wynikających z niniejszej umowy.

5.

a) W razie opóźnienia się Najemcy z zapłatą świadczeń pieniężnych przewidzianych niniejszą Umową, Wynajmujący

może żądać od niego zapłaty odsetek umownych za każdy dzień zwłoki. Wysokość przedmiotowych odsetek Strony zgodnie ustalają na równą czterokrotność stopy kredytu lombardowego NBP w skali roku (tj. na dzień podpisania Umowy 10% w skali rocznej).

b) W przypadku gdy Najemca zapłaci terminowo należny czynsz oraz opłaty, Wynajmujący udziela rabatu w wysokości ..... zł za bieżący miesiąc.

6. Niezależnie od obowiązku zapłaty czynszu, Najemcę obciążają także stałe opłaty w wysokości ..... zł związane z korzystaniem z lokalu, w szczególności: utrzymania nieruchomości wspólnej obejmująca fundusz remontowy, opłaty za energię elektryczną, wodę, gaz, względnie inne media doprowadzone do przedmiotu umowy, wywóz śmieci, sprzątanie części wspólnych, opłaty za zarządzanie nieruchomością wspólną itp.

7. W przypadku, gdy kwota wskazana w ustępie poprzedzającym przewyższy łączną sumę opłat eksploatacyjnych nal eżnych za dany okres rozliczeniowy, nadwyżka zaliczona zostanie przez Wynajmującego na poczet zaliczki na pokr ycie opłat eksploatacyjnych za kolejny okres rozliczeniowy.

8. Po zakończeniu umowy najmu Wynajmujący rozliczy wpłacone przez Najemcę zaliczki i ewentualną nadpłatę zwróci w ciągu 30 dni od zakończenia umowy najmu. W przypadku powstania niedopłaty Najemca będzie zobowiązany do jej u regulowania w ciągu 7 dni od daty otrzymania rozliczenia. Wynajmujący może dokonać rozliczenia zaliczek również w t rakcie trwania najmu.

9. Najemca wpłaci proporcjonalnie za miesiąc ..... czynsz w wysokości ..... oraz zaliczkę ..... na opłaty eksploatacyjne do .....

§4 Kaucja

1. Najemca wpłacił Wynajmującemu kaucję w kwocie .....(słownie .....) przy podpisaniu Umowy, jako zabezpieczenie wszelkich roszczeń Wynajmującego w stosunku do Najemcy w zakresie należytego wykonania przez nich obowiązków wynikających z niniejszej Umowy. Zwrot kaucji nastąpi w terminie 7 dni od dnia rozwiązania Umowy, wydania przedmiotu najmu i dokonania wzajemnych rozliczeń stron.

2. W przypadku, gdy w związku z korzystaniem przez Najemcę z lokalu stanowiącego Przedmiot umowy konieczne będzie dokonanie jakichkolwiek napraw, zwrot pozostałej części kaucji nastąpi w terminie 30 dni liczonych od dnia zakończenia prac i rozliczenia przez Wynajmującego kosztów dokonanych napraw i po potrąceniu ich z kaucji.

3. Na kwocie kaucji służy Wynajmującemu pierwszeństwo zaspokojenia przed innymi wierzycielami Najemcy.

§5 Obowiązki Wynajmującego i Najemcy

1. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać regulaminu najmu. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniami lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania jak klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

2. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:

-podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;

-okien i drzwi;

-wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;

-trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej elektrycznych, podgrzewaczy wody, 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;

-osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;

-przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;

-innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przez:

-malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów, oraz sztukaterii (z zastrzeżeniem

postanowień § 9 ust. 3),

-malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych;

-najemca zobowiązany jest używać urządzeń AGD zgodnie z ich przeznaczeniem i zgodnie z wytycznymi opisanymi w instrukcji obsługi. W szczególności dbać o ich konserwację i czystość za pomocą środków do tego przeznaczonych;

-najemca NIE jest upoważniony do odbioru przesyłek pocztowych / poleconych/ za potwierdzeniem odbioru, ani przesyłek kurierskich, których adresatem nie jest on sam. Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego przekazania informacji o nadejściu takiej przesyłki Wynajmującemu telefonicznie lub mailowo bądź za pomocą Rentumi

- najemca zobowiązany jest także do informowania Wynajmującego o nadejściu jakiejkolwiek korespondencji, której nie jest adresatem niezwłocznie po ich otrzymaniu telefonicznie lub mailowo bądź za pomocą Rentumi

3. Pozostałe naprawy obciążają Wynajmującego i zobowiązany jest on do dokonania ich w terminie 10 dni roboczych od otrzymania informacji od Najemcy o konieczności dokonania naprawy. W przypadku, gdy Wynajmujący nie dokona przedmiotowych napraw w terminie wskazanym w zdaniu poprzedzającym, jest to równoznaczne z wyrażeniem zgody na ich dokonanie przez Najemcę, a udokumentowane stosownymi dokumentami finansowymi koszty zostaną rozliczone w czynszu.

4. W mieszkaniu obowiązuje całkowity zakaz palenia. Wynajmujący zastrzega sobie prawo wyprania, bądź wymiany wszelkich elementów materiałowych takich jak: sofy, firanki, zasłony, dywany, wykładziny z całego przedmiotu najmu w przypadku, jeśli Najemca paląc w mieszkaniu, spowoduje, że wyżej wymienione elementy będą miały zapach dymu papierosowego lub innego, a wszelkie wynikłe stąd koszty pokryje Najemca. Najemca niniejszym wyraża nieodwołalną zgodę na dokonanie przez Wynajmującego na ich (Najemcy koszt) wymiany bądź wyprania sof, dywanów, wykładzin, firan oraz zasłon, a nadto na dokonanie potrącenia kosztów poniesionych w związku z koniecznością ich wyprania, bądź wymiany z kaucji, o której mowa w § 4 ust. 1.

§6 Udostępnienie lokalu

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, Najemca zobowiązany jest do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia. Jeżeli Najemca jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu Wynajmujący ma prawo wejść do lokalu w obecności jednej osoby pełnoletniej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale. Przy czym Wynajmujący ma prawo swobodnego wchodzenia do lokalu w częściach wspólnych.

2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność Najemcy, Wynajmujący jest zobowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia Najemcy.

3. Najemca udostępni również lokal Wynajmującemu w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia ewentualnego zakresu niezbędnych prac i ich wykonania.

4. W ciągu ostatnich dwóch miesięcy przed upływem okresu, na który Umowa została zawarta, Najemca zobowiązany jest, po uprzednim powiadomieniu przez Wynajmującego z 2 dniowym wyprzedzeniem – na piśmie lub mailowo lub telefonicznie udostępnić przedmiot najmu na potrzeby oględzin przez potencjalnych kolejnych najemców z zachowaniem porządku w lokalu.

§7 Modyfikacje lokalu

1. Najemcy mogą wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą Wynajmującego i na podstawie pisemnej Umowy określającej sposób rozliczenia z tego tytułu.

2. Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez Najemcę z naruszeniem postanowień ustępu poprzedzającego i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji lokalu, albo ulepszenia zatrzymać bez zwrotu ich wartości Najemcy.

§8 Rozwiązanie umowy

1. Niniejsza Umowa rozwiązuje się z upływem okresu wskazanego w § 1 ust. 3.

2. Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę przed upływem okresu wskazanego w § 1 ust. 3 w trybie

natychmiastowym w przypadku, gdy Najemca:

a. pomimo uprzedniego pisemnego lub telefonicznego upomnienia, używają lokalu w sposób sprzeczny z Umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem, zaniedbują nałożone na nich mocą niniejszej Umowy obowiązki dopuszczając do powstania szkód, albo niszczą urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców budynku i lokalu;

b. wykraczają w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, regulaminowi mieszkania czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali i / lub pokoi, w szczególności, gdy Wynajmujący otrzyma skargę od któregokolwiek z pozostałych mieszkańców;

c. wynajęli, podnajęli albo oddali do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody Wynajmującego;

3. Jeżeli Wynajmujący wypowiedział Umowę najmu Najemcy z któregokolwiek powodu ujętego w § 8 ust. 2 Najemca wyraża nieodwołalną zgodę na zapłatę kary umownej w wysokości sumy czynszów za miesiące pozostałe do zakończenia Umowy z § 1 ust. 3 w terminie 7 dni od otrzymania wezwania do zapłaty.

§9 Zdanie lokalu

1. Po rozwiązaniu Umowy Najemca zwróci Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym, z wyjątkiem zużycia będącego następstwem bieżącej i prawidłowej eksploatacji.

2. W przypadku powstania jakichkolwiek zniszczeń w przedmiocie najmu Strony dokonają ich protokolarnego udokumentowania i oszacują koszty napraw. Kwota stanowiąca koszty napraw ulegnie potrąceniu z kaucji, o której mowa w § 4 ust. 1 niniejszej Umowy.

3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo odnowienia powłok malarskich (odmalowania) całego przedmiotu najmu w przypadku, jeśli Najemca dokona zabrudzenia, porysowania czy uszkodzenia ścian i powłok malarskich, a wszelkie wynikłe stąd koszty pokryje Najemca. Koszty odmalowania przedmiotu najmu mogą ulec potrąceniu z kaucji, o której mowa w § 4 ust. 1 Umowy. Najemca niniejszym wyraża nieodwołalną zgodę na dokonanie przez Wynajmującego odnowienia powłok malarskich (odmalowania całego lokalu), a nadto na dokonanie potrącenia kosztów poniesionych w związku z koniecznością odnowienia powłok malarskich z kaucji, o której mowa w § 4 ust. 1.

4. Odpowiedzialność Najemcy za wszelkie powstałe szkody, oraz za wszelkie zobowiązania wynikające z niniejszej Umowy jest solidarna.

5. W zakresie szkód wyrządzonych w częściach wspólnych przedmiotowego lokalu udostępnionych mieszkańcom wszystkich pokoi Najemca odpowiada solidarnie za takie szkody jeżeli nie da się ustalić winnego zniszczeń.

6. Dla zabezpieczenia czynszu oraz opłat eksploatacyjnych określonych w § 3 niniejszej Umowy, z którymi zalega Najemca w dniu rozwiązania Umowy z jakiejkolwiek przyczyny, przysługuje Wynajmującemu ustawowe prawo zastawu na wszelkich rzeczach ruchomych wniesionych do przedmiotu najmu, chyba że rzeczy te nie podlegają zajęciu mocą odrębnych przepisów.

7. W przypadku, gdy po rozwiązaniu Umowy Najemca nie usunie z przedmiotu najmu rzeczy będących jego własnością, to pozostawia je w dyspozycji Wynajmującego.

8. W sytuacji, gdy w dniu wydania lokalu Wynajmującemu będzie on zamknięty, a Najemca nie stawi się, Wynajmujący dokona jego komisyjnego (z towarzyszeniem dwóch osób pełnoletnich) i protokolarnego odbioru, a pozostawione w lokalu rzeczy stanowiące własność Najemcy odda na przechowanie na koszt i ryzyko Najemcy.

9. Wynajmujący zastrzega sobie prawo wymiany zamków w drzwiach wejściowych do przedmiotu. Koszty wymiany zamków w drzwiach zewnętrznych do mieszkania które stanowi przedmiot najmu mogą ulec potrąceniu z kaucją, o której mowa w § 4 ust. 1 Umowy. Najemca niniejszym wyrażają nieodwołalną zgodę na dokonanie przez Wynajmującego wymiany zamków w drzwiach zewnętrznych mieszkania będącego przedmiotem najmu, a nadto na dokonanie potrącenia kosztów poniesionych w związku z koniecznością ich wymiany z kaucją, o której mowa w § 4 ust.

10. Po zakończeniu niniejszej Umowy, Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu wysprzątany, tj. w dniu zwrotu przedmiotu najmu Wynajmującemu wykonane mają być przez Najemcę w szczególności następujące czynności:

a. Lodówka – rozmrożona i umyta;

b. Okna, drzwi – umyte;

c. Kuchnia – umyte meble, blat, zlew, okap;

d. Łazienka – umyty prysznic, umywalka, lustro, wc, glazura, terakota;

e. Podłogi w całym mieszkaniu umyte;

11. Wykonanie obowiązku, o którym mowa w §12 ust.1 Strony stwierdzają w Protokole zdawczo-odbiorczym, po zakończeniu niniejszej Umowy.

12. W przypadku niewykonania przez Najemcę obowiązków, o których mowa w ust.1, Wynajmujący może żądać od niego zwrotu poniesionych kosztów.

§10 Postanowienia końcowe

1. Do spraw nieuregulowanych niniejszą Umową będą miały zastosowanie właściwe przepisy prawa polskiego.

2. Niniejsza Umowa stanowi jedyny dokument regulujący stosunki prawne pomiędzy Stronami i zastępuje wszelkie wcz eśniejsze porozumienia stron, a nadto wyczerpująco reguluje stosunek umowny pomiędzy stronami, o ile nie powzięto innych pisemnych uzupełnień, które uznane zostały za części składowe niniejszej Umowy.

3. Strony zobowiązują się dążyć do polubownego rozstrzygnięcia kwestii spornych w drodze negocjacji.

4. W przypadku konieczności skierowania sporu wynikłego ze stosowania niniejszej Umowy na drogę postępowaniasą dowego, sądem właściwym ędzie Sąd w ..... .

5. Adresy stron wskazane w niniejszej Umowie Strony uznają za właściwe do wszelkiej korespondencji.

6. W okresie trwania najmu strony Umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lu siedzi y. W razie zanied ania tego o owiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną.

7. Zmiany i uzupełnienia niniejszej Umowy oraz wszystkie inne oświadczenia dotyczące Umowy, w tym także wypowied zenia, wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. Porozumienie co do zniesienia wymogu formy pisemnej wymaga także formy pisemnej pod rygorem nieważności.

8. Nieważność poszczególnych postanowień niniejszej Umowy, załączników oraz aneksów nie narusza ważności innych postanowień niniejszej Umowy. Strony Umowy zo owiązują się w tym przypadku do niezwłocznego ustanowienia nowej, skutecznej prawnie regulacji, która powinna być jak najbardziej zbliżona do celu postanowień uznanych za nieważne.

9. Nagłówki poszczególnych przepisów niniejszej Umowy służą jedynie orientacji. Nie posiadają one samodzielnej treści regulującej i żadnego znaczenia prawnego.

10. Strony wskazują iż osobami uprawnionymi do kontaktu z drugą Stroną w związku z wykonywaniem niniejszej Umowy, w tym również dokonywaniem wiążących ustaleń są:

a. ze strony Wynajmującego: **.....tel. ..... e-mail: .....**

b. ze strony Najemcy: **..... tel ..... e-mail: .....**

12. Wszelkie załączniki i aneksy do niniejszej Umowy stanowią jej integralną część.

13. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

.....	.....
Najemca (Lokator)	Wynajmujący

.....

Protokół Zdawczo-Odbiorczy

Dotyczy umowy najmu z dnia ..... dla lokatora: .....
Adres mieszkania: .....
Mieszkanie zdane dnia: .....

Stan liczników		
Typ	**Nazwa / Nr licznika**	**Stan**

Wyposażenie		
Typ	**Nazwa**	**Ilość**
.....		
.....	.....	.....
.....	.....	.....
.....	.....	.....
.....	.....	.....

Uwagi:

.....
Najemca (Lokator)

.....
Wynajmujący