

## UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO

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

....., zamieszkałym: ul. ....  
..... legitymującym się dowodem  
osobistym serii ....., wydanym przez .....  
....., PESEL .....,

zwanym w dalszej części umowy „**Wynajmującym**”

oraz

....., zamieszkałym: ul. ....  
..... legitymującym się dowodem  
osobistym serii ....., wydanym przez .....  
....., PESEL .....,

zwanym w dalszej części umowy „**Najemcą**”,

łącznie zwanymi w dalszej części umowy „**Stronami**”.

### § 1

1. Wynajmujący oświadcza, iż jest wyłącznym właścicielem nieruchomości – lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej ....., zlokalizowanego na .... piętrze budynku znajdującym się w ..... przy ul. ....  
....., składający się z ... pokoi, kuchni, łazienki i holu, dla którego Sąd Rejonowy w .....  
... Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr .....  
..... – zwanego dalej „Nieruchomością” lub „przedmiotem najmu”.
2. Wynajmujący oświadcza, iż Nieruchomość nie jest obciążona żadnymi prawami, czy roszczeniami osób trzecich, które utrudniałyby lub uniemożliwiały wynajęcie Najemcy Nieruchomości lub korzystanie z Nieruchomości przez Najemcę.
3. Wynajmujący zobowiązuje się, iż w czasie trwania Umowy najmu Najemca będzie mógł korzystać z przedmiotu najmu w sposób nieskrępowany i zgodny z przeznaczeniem.
4. Przedmiot najmu będzie wynajmowany na cele mieszkaniowe. Przedmiot Najmu może użytkować wyłącznie Najemca.
5. Wynajmujący nie wyraża zgody na przebywania w ramach Nieruchomości zwierząt domowych Najemcy lub innych osób (za wyjątkiem krótkich odwiedzin).

### § 2

1. Strony zawierają niniejszą Umowę na czas określony do dnia ..... roku / nieokreślony.
2. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi w dniu ..... roku na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, określającego stan techniczny przedmiotu najmu i jego wyposażenia, wskazania liczników oraz liczbę kompletów przekazywanych kluczy.
3. Najemca oświadcza, iż przed podpisaniem niniejszej Umowy obejrzał dokładnie przedmiot najmu i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń, w szczególności do stanu technicznego przedmiotu najmu i jego wyposażenia.

### § 3

1. Czynsz najmu Strony ustalają w wysokości ..... zł brutto miesięcznie.
2. Zapłata czynszu, o którym mowa w ust. 1 wyżej następować będzie z góry do 20 dnia każdego miesiąca za każdy kalendarzowy miesiąc trwania Umowy. Zapłata następować będzie przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego o nr .....
3. Strony uzgadniają, iż w okresie trwania niniejszej Umowy czynsz może być waloryzowany, zgodnie z art. 6851 kodeksu cywilnego, jednak nie częściej niż raz w roku i nie więcej niż o 5% wysokości aktualnego czynszu.

### § 4

1. Najemca zobowiązuje się do terminowego wnoszenia opłat wynikających z użytkowania Nieruchomości przez cały okres najmu, to jest kosztów zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, opłat za energię elektryczną, gaz, śmieci, opłat za zużycie wody oraz odprowadzanie ścieków/wywóz szamba, opłat za Internet – bezpośrednio na rzecz wspólnoty mieszkaniowej lub dostawców poszczególnych usług, na podstawie faktur otrzymanych od przedmiotowych dostawców lub przekazywanych przez Wynajmującego.
2. Wynajmujący zobowiązuje się do uiszczania podatku od nieruchomości.

### § 5

1. Najemca ma obowiązek na własny koszt utrzymywania Nieruchomości przez cały okres najmu w stanie nie pogorszym, w tym do dokonywania drobnych nakładów.
2. Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego informowania Wynajmującego o wszelkich okolicznościach i zdarzeniach, które mają wpływ na prawidłowe wykonanie niniejszej Umowy.

3. Wynajmujący zobowiązuje się do powstrzymywania się od wykonywania przysługujących mu jako właścicielowi Nieruchomości uprawnień względem Nieruchomości w taki sposób, który mógłby utrudniać lub uniemożliwiać używanie przez Najemcę Nieruchomości zgodnie z niniejszą Umową i przepisami obowiązującego prawa, w szczególności dotyczącymi najmu.
4. Najemca odpowiedzialny jest za wszelkie szkody spowodowane w ramach przedmiotu najmu przez Najemcę lub przez osoby przebywające w ramach przedmiotu najmu w okresie trwania niniejszej Umowy i zobowiązuje się pokryć w całości takie szkody.
5. W odniesieniu do jakiegokolwiek nakładów/ulepszeń poczynionych przez Najemcę Wynajmujący po zakończeniu niniejszej Umowy może według własnego uznania:
  - a. żądać od Najemcy przywrócenia stanu poprzedniego, albo
  - b. zatrzymać nakłady, a Najemcy nie będzie z tego tytułu przysługiwało jakiegokolwiek prawo do otrzymania od Wynajmującego zwrotu równowartości poczynionych nakładów.
6. Najemca nie może wykonywać żadnych remontów, adaptacji i ulepszeń Nieruchomości bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem nieważności.
7. Najemca lub inne osoby, które przebywają w ramach Nieruchomości nie mogą palić tytoniu lub innych substancji.

## § 6

1. Najemca zobowiązany jest używać Nieruchomość zgodnie z jej przeznaczeniem mieszkalnym.
2. Najemca ma obowiązek utrzymywać Nieruchomość w czystości.
3. Jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie konieczność przeprowadzenia napraw lub remontu, Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić Wynajmującego o tym fakcie.
4. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem nieważności oddawać Nieruchomości w podnajem lub do używania.
5. Wynajmujący nie jest odpowiedzialny za jakiegokolwiek ruchomości pozostawione przez Najemcę w ramach Nieruchomości.
6. Wynajmujący ma prawo dokonywania kontroli Nieruchomości w terminie ustalonym z Najemcą, nie częściej niż raz w miesiącu. W razie awarii mogącej wywołać szkodę lub wywołującej szkodę Najemca zobowiązany jest niezwłocznie udostępnić przedmiot najmu w celu jej usunięcia. Jeżeli Najemca jest nieobecny lub odmawia dostępu do

Nieruchomości Wynajmujący ma prawo wejść do przedmiotu najmu w asyście funkcjonariusza Policji, straży gminnej/miejskiej lub Straży Pożarnej.

## § 7

1. Strony ustalają, iż celem zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Wynajmującego względem Najemcy ustalają kaucję w wysokości 3-krotności czynszu, o którym mowa w art. 3 ust. 1 wyżej, to jest w kwocie ..... zł.
2. Najemca zobowiązuje się wpłacić kwotę kucji w terminie 3 dni od dnia podpisania niniejszej Umowy na rachunek bankowy Wynajmującego o nr .....
3. Kaucja stanowi zabezpieczenie wszelkich roszczeń pieniężnych Wynajmującego mogących powstać w związku z niniejszą Umową, w szczególności związanych ze zniszczeniem lub uszkodzeniem Nieruchomości, brakiem zapłaty czynszu, opłat za media, odsetek, kosztów nakładów etc., które obciążają Najemcę. W razie zaistnienia któregoś ze zdarzeń, o których mowa w zdaniu poprzednim, Wynajmujący ma prawo użyć stosownej kwoty z kaucji celem pokrycia zobowiązań Najemcy względem Wynajmującego – Wynajmujący powiadomi na piśmie o tym fakcie Najemcę w terminie 14 dni od dnia wykorzystania kwoty z kaucji w całości lub w części, wskazując kwotę jaką pobrał oraz zobowiązanie Najemcy, które zostało przez pobraną kwotę zaspokojone.
4. Z zastrzeżeniem ustępów 5 i 6 niżej kaucja zostanie zwrócona w terminie 14 dni po rozliczeniu należności oraz przyjęciu przedmiotu najmu bez zastrzeżeń przez Wynajmującego po wygaśnięciu/rozwiązaniu Umowy.
5. W przypadku braku wpłaty kwoty kaucji w terminie, o którym mowa w ust. 2 wyżej, Wynajmujący może rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym.
6. W przypadku użycia przez Wynajmującego, zgodnie z ustępem 3 wyżej, kwot z kaucji, Najemca ma obowiązek dokonać wpłaty w takiej wysokości aby kaucja została uzupełniona do kwoty 3-krotności wysokości czynszu – w terminie 3 dni od dnia poinformowania Najemcy na piśmie przez Wynajmującego o użyciu kwot objętych kaucją zgodnie z ustępem 3 wyżej. Brak realizacji tego obowiązku stanowi podstawę do wypowiedzenia przez Wynajmującego niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym.

## § 8

1. Najemca ma prawo wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym w następujących przypadkach:
  - a. w razie obciążenia Nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym uniemożliwiającym Najemcy korzystanie z Nieruchomości,

- b. jeśli Wynajmujący uniemożliwia lub poważnie utrudnia korzystanie z Nieruchomości przez Najemcę.
2. Wynajmujący, poza innymi wypadkami wskazanymi w niniejszej Umowie, ma prawo wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym w następujących przypadkach:
  - a. jeśli pomimo uprzedniego pisemnego wezwania do zapłaty w wyznaczonym terminie nie krótszym niż 7 dni, Najemca zalega z zapłatą czynszu za co najmniej dwa miesiące,
  - b. jeśli Najemca podnajął lub oddał w użyczenie Nieruchomość lub jej część bez zgody Wynajmującego
  - c. jeśli Najemca pomimo uprzedniego pisemnego wezwania Wynajmującego, używa Nieruchomości w sposób niezgodny z jej przeznaczeniem,
  - d. jeśli Najemca utrudnia w jakikolwiek sposób korzystanie z pozostałych lokali wchodzących w skład wspólnoty mieszkaniowej, do której należy Nieruchomość,
  - e. jeśli Najemca znacząco narusza inne postanowienia Umowy, w szczególności narusza §1 ust. 5 lub §5 ust. 7.
3. Wypowiedzenie powinno być dokonane na piśmie pod rygorem nieważności.
4. Strony mogą rozwiązać Umowę w każdym czasie za obopólnym porozumieniem.
5. Po upływie okresu obowiązywania Umowy, o którym mowa w §2 ust. 1 wyżej Umowa przestaje obowiązywać, a jej dalsze obowiązywanie może nastąpić tylko na podstawie zgody obu Strony wyrażonej na piśmie.

## **§ 9**

1. Najemca – w terminie 7 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy - zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym. Najemca nie ponosi jednak odpowiedzialności za zużycie będące następstwem normalnego używania.
2. Podstawą ustalenia stanu technicznego Nieruchomości po rozwiązaniu Umowy będzie protokół zdawczo-odbiorczy sporządzony i podpisany przez obie Strony.

## **§ 10**

1. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

2. Wszelkie postanowienia Umowy, które okażą się nieważne lub bezskuteczne nie będą miały wpływu na ważność pozostałych postanowień. Bezskuteczne lub nieważne postanowienia będą zastąpione takimi ważnymi postanowieniami, które w największym stopniu odpowiadają ekonomicznemu znaczeniu oraz celowi postanowień bezskutecznych/nieważnych.
3. Żadna ze Stron nie może bez zgody drugiej Strony (wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności) przenieść praw, obowiązków lub wierzytelności wynikających z Umowy na podmiot trzeci.
4. W sprawach nieregulowanych niniejszą Umową odpowiednie zastosowanie mają przepisy prawa polskiego, w szczególności przepisy Kodeksu Cywilnego.
5. Umowę sporządzony w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

---

*Wynajmujący*

---

*Najemca*