

UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO

Wynajmujący:

Imię i nazwisko

Adres zamieszkania

Seria i numer dowodu osobistego PESEL

Telefon e-mail

Najemca:

Imię i nazwisko

Adres zamieszkania

Seria i numer dowodu osobistego PESEL

Telefon e-mail

§ 1. Przedmiot najmu

Wynajmujący oddaje Najemcy do używania w celach mieszkaniowych lokal mieszkalny:

adres

powierzchnia (m²) liczba pokoi piętro

nr księgi wieczystej pomieszczenia przynależne (piwnica, garaż)

Wynajmujący oświadcza, że ma prawo oddać lokal w najem. Stan lokalu, wyposażenie, stany liczników i klucze strony opisują przed wydaniem lokalu w protokole zdawczo-odbiorczym (Załącznik nr 1).

§ 2. Czas trwania najmu

Umowa zostaje zawarta (zaznacz jedno):

☐ na czas oznaczony od dnia do dnia (nie dłużej niż 10 lat),

☐ na czas nieoznaczony od dnia

Wydanie lokalu Najemcy nastąpi dnia

§ 3. Czynsz

Czynsz miesięczny wynosi zł, słownie

w tym kwota (zł) na opłaty dla wspólnoty lub spółdzielni, bez mediów:

Czynsz płatny z góry do dnia miesiąca na rachunek nr

Czynsz za niepełny miesiąc liczy się proporcjonalnie do liczby dni najmu.

§ 4. Opłaty za media

Oprócz czynszu Najemca ponosi opłaty niezależne od Wynajmującego za energię elektryczną, gaz, wodę i ścieki, ciepło oraz odbiór odpadów, według zużycia (zaznacz jedno):

☐ zwracając Wynajmującemu kwoty z rachunków i rozliczeń dostawców lub zarządcy w ciągu 7 dni od ich okazania,

☐ płacąc zaliczki zł miesięcznie, rozliczane po każdym rozliczeniu zarządcy lub dostawcy,

☐ bezpośrednio dostawcom, na podstawie umów zawartych przez Najemcę.

Internet i TV (brak wpisu: zamawia i opłaca Najemca)

§ 5. Zmiana czynszu

Wynajmujący może podwyższyć czynsz tylko przez pisemne wypowiedzenie jego wysokości z 3-miesięcznym terminem, na koniec miesiąca kalendarzowego, nie częściej niż co 6 miesięcy (art. 8a i 9 ust. 1b ustawy o ochronie praw lokatorów). Najemca może w ciągu 2 miesięcy odmówić przyjęcia podwyżki, co rozwiązuje umowę z upływem terminu wypowiedzenia, albo zakwestionować ją w sądzie. Zmianę opłat z § 4 Wynajmujący uzasadnia pisemnym zestawieniem opłat (art. 9 ust. 2).

§ 6. Kaucja

Najemca wpłaca kaucję w kwocie zł, co stanowi krotność czynszu:

- ☐ gotówką przy podpisaniu umowy, co Wynajmujący kwituje podpisem pod umową,
- ☐ przelewem na rachunek z § 3 do dnia, przed wydaniem lokalu.

Kaucja (najwyżej 12-krotność czynszu) zabezpiecza należności z tytułu najmu istniejące w dniu opróżnienia lokalu: zaległy czynsz, opłaty i koszt usunięcia szkód ponad normalne zużycie. Wynajmujący zwraca ją w ciągu miesiąca od opróżnienia lokalu, po potrąceniu tych należności wskazanych na piśmie, w kwocie zwaloryzowanej (krotność czynszu z dnia zwrotu, nie mniej niż wpłacona; art. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów).

§ 7. Używanie lokalu i osoby zamieszkujące

Z Najemcą mogą zamieszkiwać (imię, nazwisko)

Pełnoletnie osoby stale zamieszkujące z Najemcą odpowiadają z nim solidarnie za czynsz i opłaty (art. 688¹ k.c.). Podnajem lub oddanie lokalu do bezpłatnego używania, także w części, oraz zmiany i ulepszenia w lokalu wymagają pisemnej zgody Wynajmującego. Najemca przestrzega porządku domowego. Zwierzęta w lokalu (zaznacz jedno):

- ☐ dozwolone (gatunek, liczba):
- ☐ tylko za pisemną zgodą Wynajmującego.

§ 8. Naprawy, szkody i dostęp do lokalu

Wynajmujący utrzymuje lokal w stanie przydatnym do zamieszkania i wykonuje naprawy, które nie obciążają Najemcy. Najemca wykonuje na swój koszt drobne naprawy związane ze zwykłym użytkowaniem lokalu (art. 681 k.c.), niezwłocznie zgłasza awarie i usterki oraz odpowiada za szkody z jego winy lub winy osób, którym udostępnił lokal. Wynajmujący wchodzi do lokalu po uzgodnieniu terminu z Najemcą, a bez tego tylko w razie awarii grożącej szkodą (art. 10 ustawy).

§ 9. Wypowiedzenie umowy

Wynajmujący może wypowiedzieć umowę, także zawartą na czas oznaczony, na piśmie ze wskazaniem przyczyny, tylko z przyczyn z art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów, w szczególności na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, gdy Najemca: (1) mimo pisemnego upomnienia używa lokalu niezgodnie z umową, niszczy go lub rażąco narusza porządek domowy; (2) zalega z czynszem lub opłatami za co najmniej trzy pełne okresy płatności, mimo pisemnego uprzedzenia i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty; (3) oddał lokal lub jego część do używania osobie trzeciej bez pisemnej zgody.

Najemca może wypowiedzieć umowę na piśmie, na koniec miesiąca kalendarzowego, z terminem miesiąca(-ęcy) (brak wpisu: 3 miesiące, art. 688 k.c.), a umowę na czas oznaczony tylko z ważnej przyczyny: zmiany miejsca pracy lub nauki na inną miejscowość, utraty źródła dochodu, choroby utrudniającej zamieszkiwanie w lokalu lub innej:

Nie wyłącza to wypowiedzenia bez zachowania terminu z powodu wad lokalu (art. 664 § 2 i 682 k.c.).

§ 10. Zwrot lokalu

Po zakończeniu najmu Najemca opróżnia lokal i zwraca go z wyposażeniem i kluczami w stanie niepogorszonym, nie odpowiadając za zużycie wynikające z prawidłowego używania (art. 675 § 1 k.c.). Strony podpisują protokół zwrotu (Załącznik nr 1). Za zajmowanie lokalu po zakończeniu najmu Najemca płaci odszkodowanie odpowiadające czynszowi, jaki Wynajmujący mógłby uzyskać za lokal (art. 18 ustawy). Najemca (zaznacz jedno):

- ☐ przy zwrocie odnawia lokal (malowanie) i wykonuje obciążające go naprawy (art. 6e ustawy),
- ☐ nie musi odnawiać lokalu; odpowiada tylko za szkody ponad normalne zużycie (art. 6f ustawy).

§ 11. Postanowienia końcowe

Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. Strony informują się na piśmie o zmianie adresu (art. 6g ustawy o ochronie praw lokatorów). Na wniosek Najemcy Wynajmujący potwierdzi jego pobyt w lokalu na potrzeby zameldowania. W sprawach nieuregulowanych stosuje się Kodeks cywilny i ustawę o ochronie praw lokatorów. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Dodatkowe ustalenia (np. miejsce postojowe, palenie tytoniu)

.....
Wynajmujący

.....
Najemca

PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY LOKALU

Załącznik nr 1 do umowy najmu lokalu mieszkalnego

Adres lokalu

Data i godzina wydania Data i godzina zwrotu

Liczniki

Licznik	Numer licznika	Stan przy wydaniu	Stan przy zwrocie
Energia elektryczna			
Gaz			
Woda zimna			
Woda ciepła			
Ciepło / podzielniki			

Klucze, piloty, karty

Rodzaj (mieszkanie, klatka, skrzynka, piwnica, garaż)	Wydano szt.	Zwrócono szt.

Stan pomieszczeń (ściany, podłogi, okna, drzwi, instalacje)

Pomieszczenie	Stan przy wydaniu, usterki	Stan przy zwrocie, uwagi
Pokój 1		
Pokój 2 i kolejne		
Kuchnia		
Łazienka, WC		
Przedpokój		
Balkon, piwnica		

Wypożyczenie (meble, AGD, RTV)

Przedmiot	Szt.	Stan przy wydaniu	Stan przy zwrocie

Zdjęcia lokalu (liczba, sposób przekazania)

Uwagi

Protokół podpisują obie strony przy wydaniu i przy zwrocie lokalu. Stan przy wydaniu jest podstawą rozliczeń przy zwrocie; normalne zużycie wynikające z prawidłowego używania obciąża Wynajmującego.

.....
Wynajmujący

.....
Najemca

Szukasz najemcy albo mieszkania? Dodaj ogłoszenie za darmo na denwi.pl, bez prowizji.