

UMOWA PODNAJMU LOKALU

Najemca lokalu (dalej: Podnajmujący):

Imię i nazwisko

Adres zamieszkania

Seria i numer dowodu osobistego PESEL

Podnajemca:

Imię i nazwisko

Adres zamieszkania

Seria i numer dowodu osobistego PESEL

Telefon e-mail

§ 1. Najem główny i zgoda wynajmującego

Podnajmujący oświadcza, że jest najemcą lokalu opisanego w § 2 na podstawie umowy najmu (dalej: **najem główny**) zawartej z właścicielem lub innym wynajmującym (dalej: **Wynajmujący**):

Wynajmujący (imię i nazwisko lub nazwa)

umowa najmu z dnia trwa do dnia (lub „czas nieoznaczony”)

Podnajem jest dozwolony, ponieważ (zaznacz jedno):

- ☐ Wynajmujący wyraził pisemną zgodę na podnajem; kopia zgody to Załącznik nr 1,
- ☐ Wynajmujący wyraża zgodę podpisem pod tą umową (miejsce na końcu umowy),
- ☐ umowa najmu głównego dopuszcza podnajem; kopia jej postanowienia to Załącznik nr 1.

Najemca lokalu mieszkalnego nie może podnajmować lokalu ani jego części bez zgody wynajmującego (art. 688² k.c.).

Najemca lokalu użytkowego może, jeśli umowa najmu mu tego nie zabrania (art. 668 § 1 k.c.).

§ 2. Przedmiot podnajmu

Adres lokalu

Lokal jest (zaznacz jedno):

- ☐ lokalem mieszkalnym, podnajmowanym na cele mieszkaniowe,
- ☐ lokalem użytkowym, podnajmowanym na cel wpisany niżej.

Podnajem obejmuje (zaznacz jedno):

- ☐ cały lokal,
- ☐ część lokalu wpisaną niżej, ze współkorzystaniem z pomieszczeń wspólnych:

Podnajmowana część lub cel działalności

Pomieszczenia wspólne (kuchnia, łazienka, przedpokój)

Stan lokalu, wyposażenie, liczniki i klucze strony opisują w protokole zdawczo-odbiorczym (Załącznik nr 2).

§ 3. Czas podnajmu

Umowa zostaje zawarta (zaznacz jedno):

- ☐ na czas oznaczony, do dnia wpisanego niżej,
- ☐ na czas nieoznaczony.

od dnia do dnia (przy czasie oznaczonym)

Podnajem wygasa najpóźniej z zakończeniem najmu głównego (art. 668 § 2 k.c.), także przed dniem wpisanym wyżej. Podnajmujący zawiadomi Podnajemcę na piśmie o wypowiedzeniu lub rozwiązaniu najmu głównego w ciągu 3 dni od jego otrzymania lub złożenia. Jeżeli najem główny skończy się wcześniej z przyczyn leżących po stronie Podnajmującego, odpowiada on Podnajemcy za szkodę (art. 471 k.c.).

§ 4. Czynsz i opłaty

Czynsz miesięczny (zł) słownie

płatny z góry do dnia miesiąca na rachunek nr

Oplaty za media i eksploatację (zaznacz jedno):

- ☐ są wliczone w czynsz,
☐ Podnajemca płaci dodatkowo według zużycia lub w części wpisanej niżej, w 7 dni od okazania rachunku:

Udział Podnajemcy w opłatach lub stała zaliczka (zł)

§ 5. Kaucja

Podnajemca wpłaca kaucję (zł) słownie

Kaucja zabezpiecza należności z podnajmu istniejące w dniu opróżnienia lokalu. Przy lokalu mieszkalnym nie może przekroczyć 12-krotności miesięcznego czynszu i wraca w ciągu miesiąca od opróżnienia lokalu, po potrąceniu należności wskazanych na piśmie, w kwocie zwaloryzowanej (art. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, dalej: ustawa). Przy lokalu użytkowym wraca w tym samym terminie.

§ 6. Używanie lokalu

Z Podnajemcą zamieszkują lub pracują (imiona i nazwiska)

Podnajemca używa lokalu zgodnie z umową najmu głównego, której postanowienia o używaniu lokalu zna, i odpowiada za to wobec Wynajmującego obok Podnajmującego (art. 668 § 1 k.c.). Podnajemca nie oddaje lokalu dalej do używania, przestrzega porządku domowego, wykonuje drobne naprawy, zgłasza awarie i odpowiada za szkody z jego winy. Zmiany w lokalu i zwierzęta wymagają pisemnej zgody Podnajmującego, a gdy wymaga tego najem główny, także Wynajmującego.

§ 7. Wypowiedzenie

Przy lokalu mieszkalnym Podnajmujący może wypowiedzieć umowę, także na czas oznaczony, tylko na piśmie z podaniem przyczyny z art. 11 ustawy, w szczególności na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca, gdy Podnajemca mimo pisemnego upomnienia używa lokalu niezgodnie z umową, zalega z zapłatą za co najmniej 3 pełne okresy mimo pisemnego uprzedzenia i miesięcznego terminu albo oddał lokal innej osobie bez pisemnej zgody. Umowę na czas nieoznaczony Podnajemca, a przy lokalu użytkowym każda strona, wypowiada z terminem wpisanym niżej.

Termin wypowiedzenia (brak wpisu: 3 miesiące na koniec miesiąca, art. 688 k.c.)

Umowę na czas oznaczony Podnajemca może wypowiedzieć na piśmie z tym samym terminem tylko w razie zmiany miejscowości pracy lub nauki, utraty dochodu albo choroby (art. 673 § 3 k.c.), a z powodu wad lokalu bez terminów (art. 664 § 2 i 682 k.c.).

§ 8. Zwrot lokalu i postanowienia końcowe

Po zakończeniu podnajmu Podnajemca opróżnia lokal i zwraca go z kluczami w stanie niepogorszonym, poza zwykłym zużyciem, Podnajmującemu albo, gdy najem główny się skończył, Wynajmującemu (art. 675 § 2 k.c.). Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. W sprawach nieuregulowanych stosuje się Kodeks cywilny i ustawę. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.

Załączniki (zaznacz):

- ☐ nr 1: zgoda Wynajmującego na podnajem albo postanowienie umowy najmu głównego,
☐ nr 2: protokół zdawczo-odbiorczy lokalu.

.....
Podnajmujący (najemca)

.....
Podnajemca

Zgoda Wynajmującego (wypełnia, jeśli nie ma osobnej zgody):

Jako Wynajmujący lokalu wyrażam zgodę na jego podnajem na warunkach tej umowy.

.....
Wynajmujący (data i czytelny podpis)

.....
Drugi wynajmujący lub współwłaściciel