**Umowa najmu lokalu mieszkalnego**

**Zawarta dnia………………………………. w………………………………………………………………………….pomiędzy: (data) (miejscowość)**

……………………………………………………………………………………………………………………………………………….……………………………………………………………………………………………………………………………………………… **(dane Wynajmującego)**

zwanym/ zwaną dalej ***Wynajmującym***

a

………………………………………………………………………………………………………………………………………………

…………………………………………………………………………………………………………………………………………

**(dane Najemcy)**

zwanym/ zwaną dalej ***Najemcą***.

**§1 Oświadczenia stron**

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego położnego w miejscowości …………………………………………………………….…………… przy ulicy ………………………………………….
	* 1. numer budynku ……………… numer lokalu …………… zwanego dalej ***lokalem***.
2. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi……………………………………..m kw. zgodnie z wpisem do Księgi Wieczystej o numerze…………………………………….zwanym dalej ***wpisem do KW*** prowadzonej przez Sąd Rejonowy w …………………………………………… .
3. Lokal składa się z …………………………. pokoi oraz: przedpokoju, łazienki, kuchni, balkonu.[[1]](#endnote-1)
4. Piwnica:
	1. Zgodnie z wpisem do KW przynależy do lokalu. Opłaty za użytkowanie piwnicy będą doliczane do czynszu zgodnie z ustaleniami opłat za użytkowanie piwnicy określonych przez Spółdzielnię Mieszkaniową………………………………………………… .
	2. Zgodnie z wpisem do KW ma charakter powierzchni współdzielonej. Opłaty za jej użytkowanie będą doliczane do czynszu proporcjonalnie do wielkości udziału w wysokości …………% czynszu.
5. Najemca oświadcza, że lokal wykorzystywać będzie wyłącznie w celach mieszkaniowych.

**§2 Przedmiot umowy**

1. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy lokal wraz z wyposażeniem szczegółowo określonym w Załączniku nr 1 do niniejszej umowy.
2. Najemca ma prawo do niewyłącznego korzystania z powierzchni wspólnych budynku, tj. ………………………………………………………………………………………………………………………………………. .
3. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu **Czynsz**, o którym mowa w §4.

**§3 Okres obowiązywania umowy**

1. Umowa najmu lokalu zastaje zawarta na czas od ……………………………………………. do …………………………………………. .

**§4 Czynsz i opłaty eksploatacyjne**

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz w kwocie ………………………………….., słownie…………………………………………………………….. złotych miesięcznie.
2. Czynsz jest płatny z góry/ dołu[[2]](#endnote-2) w terminie do ……………………………… dnia każdego miesiąca kalendarzowego.
3. Czynsz jest płatny przelewem bankowym na rachunek Wynajmującego: …………………………………………………………………………………………………………………… . Za dzień dokonania płatności uznaje się dzień zaksięgowania kwoty Czynszu na wskazanym rachunku bankowym/ gotówką do rąk Wynajmującego za dowodem wpłaty w formie …………………………….............. .
4. Najemca zobowiązuje się do terminowego pokrywania wszelkich opłat eksploatacyjnych wynikających z użytkowania mieszkania, takich jak: zużycie wody, energii elektrycznej, wywóz odpadów itp.
5. Wysokość opłat eksploatacyjnych ustalana będzie na podstawie rachunków lub innych dokumentów rozliczeniowych wystawianych w oparciu o umowy z dostawcami mediów.
6. Wynajmujący zobowiązuje się przedstawiać Najemcy bieżące rachunki obejmujące opłaty eksploatacyjne o których mowa w §4 punkt 4-5. w terminie co najmniej 7 dni przed terminem płatności.

**§5 Kaucja**

1. Najemca wpłaca Wynajmującemu **Kaucję** w kwocie ………………………………………., słownie ………………………………………………………… złotych.
2. Kaucja jest płatna przelewem bankowym na rachunek Wynajmującego: …………………………………………………………………………………………………………………………….. / gotówką do rąk Wynajmującego za dowodem wpłaty w formie …………………………….............. .
3. Kaucję Wynajmujący ma obowiązek zwrócić w kwocie pomniejszonej o niespłacone przez najemcę zobowiązania.

**§6 Obowiązki i Prawa Stron**

1. Najemca zgodnie z art. 681 Kodeksu cywilnego zobowiązuje się na własny koszt dokonywać drobnych nakładów na rzecz lokalu.
2. Wszelkie prace remontowe i adaptacyjne inne niż drobne nakłady wymagają pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Najemca nie ma prawa do podnajmowania lokalu ani jego części osobom trzecim.
4. Najmujący będzie niezwłocznie informował Wynajmującego o korespondencji nadchodzącej na nazwisko Wynajmującego oraz sprawach wymagających jego udziału telefonicznie/ e-mailowo/ osobiście.[[3]](#endnote-3)

**§7 Wypowiedzenie umowy**

1. Wynajmującemu przysługuje prawo wypowiedzenia umowy najmu z co najmniej miesięcznym wypowiedzeniem, jeśli
	1. Najemca wykorzystuje lokal w sposób niezgodny z niniejszą umową
	2. Najemca zaniedbuje swoje obowiązki, powodując szkody w lokalu lub częściach wspólnych budynku
	3. Rażąco i uporczywie działa przeciwko porządkowi domowemu, utrudniając korzystanie z innych lokali budynku
	4. Najemca zalega z płatnościami czynszu za minimum 3 pełne okresy rozliczeniowe
	5. Najemca podnajął lub udostępnił lokal lub jego część osobom trzecim bez zgody Wynajmującego.

**§8 Osoby, które zamieszkają w lokalu**

W lokalu mieszkać będą:

* 1. ………………………………………………………………………………………………………………………………….
	2. ………………………………………………………………………………………………………………………………….
	3. ………………………………………………………………………………………………………………………………….
	4. ………………………………………………………………………………………………………………………………..

**§ 9 Postanowienia końcowe**

* 1. Wszelkie zmiany dotyczące przedmiotu najmu, warunków płatności, wypowiedzenia umowy itp. wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
	2. Kaucja oraz czynsz za pierwszy miesiąc zostaną uiszczone przez Najemcę w dniu podpisania niniejszej umowy.
	3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
	4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron

**§10 Załączniki**

Do umowy dołącza się:

1. Załącznik nr 1. *Szczegółowy opis wyposażenia*.

………………………………………………………… …………………………………………………….

 (podpis Wynajmującego) (podpis Najemcy)

1. Niepotrzebne skreślić. [↑](#endnote-ref-1)
2. Niepotrzebne skreślić. [↑](#endnote-ref-2)
3. Niepotrzebne skreślić. [↑](#endnote-ref-3)