

## Umowa najmu lokalu mieszkalnego

Zawarta dnia ..... W..... pomiędzy:  
(data) (miejscowość)

.....  
(dane wynajmującego)

zwanym dalej **Wynajmującym**

a

.....  
(dane najemcy)

zwanym dalej **Najemcą**.

### §1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w miejscowości ..... przy ..... ulicy ..... nr budynku ..... nr lokalu .....

zwanego dalej **lokałem mieszkalnym**.

2. Lokal mieszkalny składa się z pokoju, korytarza, łazienki, balkonu oraz kuchni

3. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego, o którym mowa w pkt 1 stanowi ..... m<sup>2</sup>. Lokal jest objęty wpisem do Księgi Wieczystej o numerze ..... (zwanym dalej "wpisem do KW") prowadzonej przez Sąd Rejonowy w .....

4. Piwnica przypisana do lokalu mieszkalnego nie stanowi części wynajmowanego lokalu mieszkalnego, jednak Wynajmujący może udzielić ustnej zgody na jej użytkowanie. W przypadku udzielenia zgody Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za przedmioty przetrzymywane w piwnicy.

### §2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania ww. lokal mieszkalny wraz z wyposażeniem (lista przedmiotów zostaje załączona do niniejszej umowy w formie załącznika).

2. Najemca oświadcza, że zobowiązuje się płacić Wynajmującemu ustalony czynsz.

### §3

Umowa najmu lokalu mieszkalnego zostaje zawarta na czas od ..... do .....

### §4

1. Strony ustaliły, że czynsz najmu za jeden miesiąc wynosi ..... (słownie ..... ) złotych miesięcznie i płatny jest z góry/dołu w terminie do ..... dnia każdego miesiąca.

2. Najemca zobowiązany jest przekazać wszystkie należne opłaty jak i czynsz Wynajmującemu do rąk własnych płacąc gotówką w nominałach nie mniejszych niż banknot dziesięciozłotowy.

#### **§5**

1. Najemca, poza zapłatą czynszu na rzecz Wynajmującego, obowiązany będzie dokonywać wszelkich opłat wynikających z eksploatacji mieszkania (opłaty za zużycie wody, energii elektrycznej, wywóz odpadów, etc).

2. Najemca, zgodnie z art. 681 KC, będzie na własny koszt dokonywał drobnych nakładów na rzecz lokalu mieszkalnego

#### **§6**

Na poczet nieopłaconych należności z tytułu najmu lokalu mieszkalnego Najemca wpłaca Wynajmującemu kaucję w wysokości ..... (słownie ..... ) złotych, którą to kaucję Wynajmujący ma obowiązek zwrócić w kwocie pomniejszonej o niespłacone przez najemcę zobowiązania.

#### **§7**

1. Wynajmujący zobowiązuje się przedstawiać Najemcy bieżące rachunki obejmujące opłaty eksploatacyjne, o których mowa w §5 przed terminem płatności.

2. Najemca zobowiązuje się przedstawiać Wynajmującemu w dniu terminu płatności, o których mowa w pkt. 1 tego paragrafu, dowody ich uiszczenia.

#### **§8**

1. Najemca nie ma prawa do podnajmowania mieszkania ani jego części osobom trzecim.

2. Najemca oświadcza, że posiada inny lokal, w którym może zamieszkać w każdym momencie trwania niniejszej umowy.

#### **§9**

O nadchodzącej na nazwisko Wynajmującego korespondencji i sprawach wymagających jego udziału Najemca będzie niezwłocznie informował Wynajmującego telefonicznie/mailowo/listownie/osobiście\*.

#### **§10**

1. Najemca nie dokona żadnych zmian budowlanych w lokalu mieszkalnym bez uprzedniej zgody Wynajmującego. otrzymanej w formie pisemnej.
2. Nakłady poniesione przez Najemcę na trwałe ulepszenie lokalu mieszkalnego dokonane zgodnie z pkt 1 tego paragrafu mogą zostać mu zwrócone przez Wynajmującego w chwili rozwiązania/ustania umowy najmu, lub w momencie uiszczania opłat za miesiąc w którym doszło do dokonania ulepszenia. Decyzja o dokonaniu zwrotu kosztów dokonywana jest przez Wynajmującego.
3. Zwrot kosztów poniesionych na trwałe ulepszenie opisane w pkt 2 tego paragrafu nie zachodzi w oparciu o dowody kosztowe, a o wartość ulepszeń w momencie zakończenia umowy - ceny rynkowe.
4. Jeśli Wynajmujący nie wyraził zgody na dokonanie trwałych ulepszeń lokalu mieszkalnego przez Najemcę, może zażądać przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego, opisanego m.in. w §1 i §2 niniejszej umowy, zwrócenia kosztów wymaganych na dokonaniu napraw, lub wartości wyszczególnionej w spisie .
5. Do niniejszej umowy załączone zostają weksle in blanco na nazwisko każdej osoby wskazanej w **§12**. Wynajmujący ma prawo wpisać w weksle kwotę równą sumie kosztów naprawienia uszkodzeń mieszkania powstałą przez Najemców, kosztów uszkodzeń, kradzieży lub straty ruchomości zgodnie z wartościami wpisanymi w protokół przekazania mieszkania załączony do niniejszej umowy, wszelkich kosztów eksmisji Najemcy, jeśli ten nie opuści mieszkania po zakończeniu się okresu wypowiedzenia, niezapłaconych opłat i czynszu (wyszczególnionego w niniejszej umowie) powstałych w trakcie trwania niniejszej umowy, oraz opłat i czynszu (zgodnie z kwotą podaną przez wynajmującego w momencie wypowiedzenia umowy) naliczonych po zakończeniu się okresu wypowiedzenia umowy, jeśli Najemca nie opuści lokalu mieszkalnego.

## **§11**

Wynajmującemu przysługuje prawo wypowiedzenia umowy najmu z minimum miesięcznym wyprzedzeniem (liczonym od dnia, w którym wypowiedzenie zostało dostarczone.)

Najemcy przysługuje prawo do wypowiedzenia umowy najmu z miesięcznym wyprzedzeniem (liczonym od dnia, w którym wypowiedzenie zostało dostarczone.). Najemcy przysługuje wtedy zwrot kaucji, jeśli umowa nie została wypowiedziana przed grudniem roku 2022.

Umowa może zostać rozwiązana za porozumieniem stron, którego treść musi zostać dostarczona obu stronom w formie pisemnej.

## **§12**

W lokalu mieszkalnym, będącym przedmiotem umowy najmu, mieszkać będą:

1. ....

2. ....
3. ....
4. ....

### **§13**

Jakiegolwiek zmiany dotyczące przedmiotu najmu, w szczególności dotyczące zakresu użytkowania, kondycji lokalu mieszkalnego, warunków płatności czy wypowiedzenia, wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

### **§14**

Z chwilą podpisania przez strony protokołu przekazania mieszkania zostaną uiszczone przez Najemcę kaucja opisana w §6.

### **§15**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

### **§14**

Do umowy załącza się:

1. ....
2. ....
3. ....
4. ....

### **§15**

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

.....

[podpis Wynajmującego]

.....

[podpis Najemcy]