

# Umowa najmu lokalu mieszkalnego

Zawarta w dniu [1] we Wrocławiu pomiędzy: [2], zamieszkały w [3], [4] [5] legitymujący się dowodem osobistym nr [6], PESEL [7], zwanym dalej *Wynajmującym*, a [8], zamieszkały/a w [9], [10] [11] legitymujący/a się dowodem osobistym nr [12], PESEL [13], zwanym dalej *Najemcą* o następującej treści:

## § 1.

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego [14] o powierzchni użytkowej [15] m2, położonego w: [18].

## § 2.

1. Wynajmujący z dniem [1] oddaje Najemcy w najem pokój w lokalu określonym w § 1 pkt 1 wraz z wyposażeniem z przeznaczeniem na cele mieszkalne.
2. Wynajmujący przekaze Najemcy klucze do lokalu - jeden komplet w dniu oddania lokalu w najem.

## § 3.

1. Umowa zostaje zawarta na okres od [1] do [16].
2. Wynajmujący ma prawo jednostronnego rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, jeżeli Najemca:
  - a) pomimo upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem, lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
  - b) jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu za jeden pełny okres płatności (to jest jeden miesiąc) pomimo uprzedzenia go o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,
  - c) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej zgody właściciela.
3. Najemca ma prawo jednostronnego rozwiązania umowy w przypadku niemożności używania lokalu, lub istotnego utrudnienia w używaniu lokalu zgodnie z umową, po uprzednim pisemnym zawiadomieniu Wynajmującego.

## § 4.

1. Najemca zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu czynszu najmu w wysokości: [17] złotych miesięcznie.
2. Zapłata następować będzie z góry w terminie do 7 dnia każdego miesiąca obowiązywania umowy na konto Wynajmującego.
3. Pierwsza wpłata zostanie dokonana w dniu podpisania umowy.

4. Strony ustalają kaucję w wysokości jednomiesięcznego czynszu.
5. W związku z § 4 pkt 4 Najemca zobowiązuje się pokryć ewentualne roszczenia z tytułu zniszczenia lokalu ponad normalne zużycie w trakcie używania. Wysokość roszczeń zostanie ustalona na podstawie faktur lub rachunków powykonawczych usuwających zniszczenia.
6. Najemca pokrywa koszty eksploatacji lokalu obejmujące:
  - a) opłaty za gaz - płatne według wskazań liczników,
  - b) opłaty za centralne ogrzewanie - płatne według wskazań liczników,
  - c) opłaty za energię elektryczną - płatne według wskazań liczników,
  - d) opłaty za wodę - płatne według wskazań liczników,
7. Należności wymienione w § 4 pkt 6 Najemca będzie płacić Wynajmującemu na podstawie faktur lub rachunków wystawionych przez dostawców, w terminie do siedmiu dni roboczych od daty doręczenia przez Wynajmującego Najemcy faktur lub rachunków.
8. W przypadku zwłoki w płatności czynszu i opłat eksploatacyjnych Najemca jest obowiązany do zapłaty odsetek za zwłokę w ustawowej wysokości oraz odsetek stosowanych przez dostawców mediów.

## § 5.

1. Najemcy nie wolno dokonywać zmiany przeznaczenia lokalu.
2. Najemcy nie wolno oddawać lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania.
3. Ewentualne planowane przez najemcę adaptacje lub przebudowa pomieszczeń muszą być za każdym razem uzgadniane z Wynajmującym i wymagają jego pisemnej zgody.
4. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za pisemną zgodą Wynajmującego.

## § 6.

1. 1. Remonty o charakterze generalnym obciążają Wynajmującego.
2. Najemca jest obowiązany do dokonywania na własny koszt konserwacji i napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym.
3. Najemca zobowiązany jest poinformować Wynajmującego niezwłocznie o konieczności przeprowadzenia napraw i innych czynności, które zgodnie z obowiązującymi przepisami obciążają Wynajmującego.
4. Najemca zobowiązany jest poinformować Wynajmującego niezwłocznie o konieczności wymiany wkładki do drzwi wejściowych w przypadku zgubienia lub zniszczenia któregośkolwiek kompletu kluczy, który Najemca otrzymał w dniu podpisania umowy od Wynajmującego.
5. Najemca zobowiązany jest udostępnić Wynajmującemu lokal do wglądu.

## § 7.

1. Po ustaniu stosunku najmu Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zwrócić przedmiot najmu Wynajmującemu w stanie niepogorszonym.
2. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zmiany i zniszczenia w lokalu powstałe na skutek naturalnego zużycia.

## **§ 8.**

Wynajmujący nie odpowiada za szkody wyrządzone ruchomościom Najemcy w wyniku zalania, ognia, włamania i innych zdarzeń losowych.

## **§ 9.**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy o ochronie praw lokatorów.

## **§ 10.**

Zmiana niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

## **§ 11.**

Umowę sporządzono w pięciu jednakowo brzmiących egzemplarzach, cztery egzemplarzy dla Najemcy i jeden dla Wynajmującego.

**Najemca**

[8], [19], [21]

**Wynajmujący**

[2], [20], [22]