**UMOWA NAJMU  
LOKALU MIESZKALNEGO**

zawarta w dniu {{ZAWARTA\_DZIEN}} r., w miejscowości {{ZAWARTA\_MIEJSCOWOSC}} pomiędzy:

1. {{IMIE}} {{NAZWISKO}} {{MIJESCOWOSC}}

zwanym w treści umowy **Wynajmującym**,

a

2. Ktos tam wpisany na stałe

zwanym w treści umowy **Najemcą**,

łącznie zwanymi **Stronami**, a z osobna **Stroną**, o następującej treści:

**§ 1**

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego   
w {{GDZIE\_LOKAL}} [miejscowość] przy ul. {{ULICA\_LOKAL}} składającego się z {{ILE\_POKOI}} pokoi, kuchni, toalety, łazienki i przedpokoju (zwanego w dalszej części **Lokalem**).

2. Lokal ma powierzchnię {{ILE\_M2}} m2 (słownie: ……………………………….…………......................... metrów kwadratowych).

3. Lokal posiada Księgę Wieczystą o numerze …………………....…, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w ………………………………………….………, …….….. Wydział Ksiąg Wieczystych.

**§ 2**

1. Wynajmujący wynajmuje i oddaje do używania Lokal opisany w § 1 ust. 1 powyżej.

2. Lokal jest wyposażony i umeblowany zgodnie z załączonym protokołem przekazania Lokalu.

**§ 3**

Umowa najmu zostaje zawarta na czas od ………………….… r. *(do ………..…..……. r. / na czas nieoznaczony)*.

**§ 4**

Czynsz za najem wynosi ………………… (słownie: ………………..………………………………..) złotych miesięcznie i jest płatny *(z dołu / z góry)* w terminie do ……………………….……………………………….. na rachunek bankowy……………………………………………………………………………………….…….

**§ 5**

1. Najemca poza zapłatą czynszu na rzecz Wynajmującego obowiązany będzie dokonywać wszelkich opłat wynikających z eksploatacji Lokalu.

2. Najemca Lokalu będzie na własny koszt dokonywał drobnych nakładów na Lokal. Do drobnych nakładów, które obciążają Najemcę Lokalu, należą w szczególności: drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania Lokalu, dopływu i odpływu wody.

**§ 6**

Najemca przed przekazaniem Lokalu obowiązany jest do wpłacenia Wynajmującemu kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu Lokalu, przysługujących Wynajmującemu w dniu opróżnienia Lokalu, w wysokości …………….… (słownie: …………………………………….…………..…) złotych.

**§ 7**

Wynajmujący zobowiązany jest przedstawiać Najemcy bieżące rachunki obejmujące opłaty eksploatacyjne, o których mowa w § 5 Umowy, w terminie najpóźniej na 7 (słownie: siedem) dni przed terminem płatności, a Najemca zobowiązuje się w terminie płatności czynszu przedstawić Wynajmującemu dowód ich uregulowania.

**§ 8**

Najemca nie ma prawa podnajmować Lokalu ani jego części osobom trzecim.

**§ 9**

O nadchodzącej na nazwisko Wynajmującego korespondencji i o sprawach wymagających jego udziału Najemca poinformuje Wynajmującego w sposób następujący: ………………………………………………

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

**§ 10**

Najemca nie dokona żadnych zmian budowlanych w Lokalu, chyba że wyrazi na to zgodę Wynajmujący.

**§ 11**

Nakłady poniesione przez Najemcę w celu trwałego ulepszenia Lokalu, dokonane po uzyskaniu wspomnianej zgody, z chwilą rozwiązania umowy, Wynajmujący ma obowiązek zwrócić.

**§ 12**

Wynajmującemu przysługuje prawo wypowiedzenia Umowy, jednak nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego w następujących wypadkach:

1) jeżeli Najemca pomimo pisemnego upomnienia:

1. nadal używa Lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub
2. zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub
3. niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo
4. wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali;

2) jeżeli Najemca jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie Lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia najmu i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności;

3) jeżeli Najemca wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania Lokal lub jego część bez wymaganej zgody Wynajmującego.

**§ 13**

Lokal będą zamieszkiwać:

1) ……………………………………………………………………………………………………………………

2) ……………………………………………………………………………………………………………………

3) ……………………………………………………………………………………………………………………

4) ……………………………………………………………………………………………………………………

**§ 14**

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

**§ 15**

Z chwilą podpisania przez Strony protokołu przekazania Lokalu zostaną uiszczone przez Najemcę opłaty eksploatacyjne, pierwsza opłata czynszu i kaucja opisana w § 6.

**§ 16**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową znajdą zastosowanie przepisy powszechnie obowiązującego prawa polskiego, a w szczególności ustawy z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1145 ze zm.) oraz ustawy z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1182 ze zm.).

**§ 17**

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

**§ 18**

Do umowy dołączono następujące załączniki:

1) Protokół przekazania Lokalu wraz opisem wyposażenia i umeblowania

2) ……………………………………………………………………………………………………………………

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*Własnoręczny* p*odpis wynajmującego)* WYNAJMUJĄCY | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (*Własnoręczny podpis najemcy)* NAJEMCA |