

## UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO Z PODZIAŁEM NA POKOJE

zawarta w dniu ..... r. w ..... pomiędzy:

**Panem/Panią**

.....

zamieszkałą/ym w ..... (..... – .....)  
przy ul. ...., legitymującym/cą się  
dowodem osobistym wydanym przez .....  
o numerze i serii....., PESEL:  
....., zwaną/ym dalej „**Wynajmującym**”;

a

**Panem/Panią**

.....

zamieszkałą/ym w ..... (..... – .....)  
przy ul. ...., legitymującym/cą się  
dowodem osobistym wydanym przez .....  
o numerze i serii ..... PESEL:  
.....;

zwaną/ym dalej „**Najemcą**”;

Wynajmujący i Najemca są dalej zwani łącznie „**Stronami**”;

została zawarta umowa, zwana dalej „**Umową**”, o treści następującej:

### § 1

#### Oświadczenia Stron

1. Wynajmujący oświadcza, że:

- a) jest właścicielem lokalu mieszkalnego<sup>1</sup>/przystępuje mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr ....., znajdującego się w budynku położonym w ....., przy ul. .... Dla przedmiotowego lokalu mieszkalnego prowadzona jest przez Sąd Rejonowy ....., ..... Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta nr .....
- b) lokal, o którym mowa w ust.1 lit. a) powyżej (zwany dalej „**Lokalem mieszkalnym**”) usytuowany jest na ..... piętrze (..... kondygnacji), składa się z ..... pomieszczeń, ..... w ..... tym .....<sup>2</sup> (zwanych dalej „**Pomieszczeniami Wspólnymi**”) oraz ..... pomieszczeń przeznaczonych do odrębnego wynajmu:
- pokoju nr 1 o powierzchni ..... m<sup>2</sup>;
  - pokoju nr 2 o powierzchni ..... m<sup>2</sup>;
  - .....
  - .....
  - ..... (zwanych dalej łącznie „**Wynajmowanymi Pokojami**”).
2. Wykaz elementów wyposażenia Pomieszczeń Wspólnych (zwanych dalej „**Wyposażeniem Pomieszczeń Wspólnych**”) stanowi załącznik do Umowy.
3. Wykaz elementów wyposażenia Pokoju (zwanych dalej „**Wyposażeniem**”) stanowi załącznik do Umowy.
4. Najemca oświadcza, że Lokal mieszkalny obejrzał oraz nie wnosi zastrzeżeń co do stanu technicznego Lokalu mieszkalnego, Wyposażenia oraz Wyposażenia Pomieszczeń Wspólnych.
5. Wynajmujący w szczególności oświadcza, że stan Lokalu mieszkalnego jest dobry oraz wolny od wad ograniczających lub wyłączających jego przydatność do umówionego użytku lub wad zagrażających zdrowiu ludzi, o których mowa w art. 682 Kodeksu cywilnego.

## § 2

### Przedmiot umowy

1. Wynajmujący oddaje Najemcy Lokal mieszkalny w następującym zakresie:
- a) pokój nr ..... o powierzchni ..... m<sup>2</sup> wraz z Wyposażeniem (zwany dalej „**Pokojem**”) do wyłącznego używania w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych Najemcy;
  - b) Pomieszczenia Wspólne wraz z Wyposażeniem Pomieszczeń Wspólnych do używania w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych Najemcy wspólnie z najemcami pozostałych Wynajmowanych Pokoi;
- zaś Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu umówiony czynsz.

<sup>1</sup> Niepotrzebne skreślić.

<sup>2</sup> Uzupełnić nazwami pomieszczeń wspólnych np. kuchnia, salon, korytarz.

2. W celu uniknięcia wątpliwości Strony postanawiają, że Najemca nie ma prawa korzystania z Wynajmowanych Pokoi innych niż Pokój określony w § 2 ust. 1 lit. a) Umowy.

### **§ 3**

#### **Przekazanie Lokalu mieszkalnego**

1. Przekazanie Lokalu mieszkalnego Najemcy w zakresie określonym w § 2 Umowy nastąpi w \*dniu ...../w terminie ..... dni od dnia zawarcia Umowy<sup>3</sup>, przy czym dokładny termin zostanie ustalony przez Strony za pośrednictwem poczty elektronicznej.
2. Przekazanie Lokalu mieszkalnego w zakresie określonym w § 2 Umowy zostanie potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym, którego wzór stanowi załącznik nr 3 do Umowy.

### **§ 4**

#### **Sposób korzystania z Lokalu mieszkalnego**

1. Najemca uprawniony jest do używania Lokalu mieszkalnego w zakresie określonym w § 2 Umowy wyłącznie w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych Najemcy, w szczególności w Lokalu mieszkalnym nie może prowadzić działalności gospodarczej.
2. Najemcy zabrania się:
  - a) palenia oraz umożliwiania innym osobom palenia wyrobów tytoniowych (w tym e-papierosów) w Lokalu mieszkalnym;
  - b) utrzymywania w Lokalu mieszkalnym jakichkolwiek zwierząt;
  - c) używania Lokalu mieszkalnego, w tym Pokoju, w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego, dobrymi obyczajami lub potrzebami sąsiadów i innych mieszkańców budynku, czyniąc korzystanie z Wynajmowanych Pokoi lub innych lokali uciążliwym;
  - d) używania elementów Wyposażenia lub Wyposażenia Pomieszczeń Wspólnych w sposób sprzeczny z ich przeznaczeniem.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy Najemcy wniesione do Lokalu mieszkalnego.

### **§ 5**

#### **Obowiązki i uprawnienia Wynajmującego**

1. Wynajmujący jest zobowiązany do wykonywania obowiązków, o których mowa w art. 6a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (zwanej dalej „Ustawą o ochronie praw lokatorów”). Celem uniknięcia wątpliwości Strony postanawiają, że obowiązek Wynajmującego

---

<sup>3</sup> Niepotrzebne skreślić.

określony w art. 6a ust. 3 pkt 1) Ustawy o ochronie praw lokatorów nie dotyczy Pomieszczeń Wspólnych.

2. Wynajmujący jest uprawniony do dokonywania w obecności Najemcy kontroli stanu Lokalu mieszkalnego, w tym Pokoju, na potrzeby sprawdzenia czy Najemca używa Lokalu mieszkalny w celu, o którym mowa w § 2 Umowy oraz czy wywiązuje się z Umowy w sposób należyty i prawidłowy.

## **§ 6**

### **Obowiązki i uprawnienia Najemcy**

1. Najemca jest obowiązany do:
  - 1) wykonywania obowiązków, o których mowa w art. 6b Ustawy o ochronie praw lokatorów, przy czym w zakresie Pomieszczeń Wspólnych i Wyposażenia Pomieszczeń Wspólnych Najemca zobowiązany jest do wykonywania wyżej wymienionych obowiązków solidarnie z najemcami pozostałych Wynajmowanych Pokoi;
  - 2) niezwłocznego zgłaszania Wynajmującemu uszkodzenia i awarii Lokalu mieszkalnego w zakresie określonym w § 2 Umowy.

## **§ 7**

### **Czynsz najmu oraz opłaty eksploatacyjne**

1. Z tytułu najmu Najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego czynszu w kwocie ..... (słownie: ..... ) miesięcznie.
2. Czynsz najmu płatny jest z góry do ..... dnia każdego miesiąca kalendarzowego przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego o numerze: .....
3. Wynajmujący jest uprawniony do wypowiedzenia wysokości czynszu najmu określonego w ust. 1 powyżej z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca. Oświadczenie o wypowiedzeniu czynszu najmu nie może zostać złożone wcześniej niż po upływie ..... miesięcy obowiązywania Umowy. Każdorazowe wypowiedzenie wysokości czynszu najmu nie może następować częściej niż co 6 miesięcy.
4. Niezależnie od obowiązku zapłaty czynszu najmu, Najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego opłat eksploatacyjnych niezależnych od Wynajmującego związanych z użytkowaniem Lokalu mieszkalnego, w szczególności: zaliczek na pokrycie kosztów zarządu, opłat za energię elektryczną, opłat za dostarczanie wody, opłat za dostarczanie ciepła, opłata za wywóz nieczystości stałych.
5. Najemca przyjmuje do wiadomości, że opłaty eksploatacyjne mają charakter zmienny, ich wysokość uzależniona jest od czynników niezależnych od Wynajmującego, w szczególności takich jak: sezon grzewczy, zużycia wody, energii elektrycznej, gazu przez Najemcę oraz najemców pozostałych Wynajmowanych Pokoi.

6. Wysokość opłat eksploatacyjnych ustalana będzie na podstawie rachunków lub innych dokumentów rozliczeniowych, a następnie dzielona przez liczbę osób zamieszkujących Lokal Mieszkalny w danym miesiącu.
7. Opłaty eksploatacyjne płatne będą w terminie 5 dni od dnia poinformowania Najemcy o wysokości opłat eksploatacyjnych w danym miesiącu przez Wynajmującego na rachunek bankowy wskazany w ust. 2 powyżej.
8. W przypadku gdy opłaty eksploatacyjne ulegną podwyższeniu lub zaistnieje konieczność dokonania stosownego rozliczenia, Najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego kwot wynikających z podwyższenia lub dokonanego rozliczenia.

## **§ 8**

### **Kaucja**

1. Na zabezpieczenie pokrycia należności z tytułu najmu Lokalu mieszkalnego, w tym szkód wyrządzonych w trakcie najmu oraz ewentualnych kosztów egzekucji obowiązku opróżnienia Lokalu mieszkalnego, Najemca w dniu zawarcia Umowy wpłacił Wynajmującemu gotówką kaucję w kwocie ..... (słownie: .....) złotych równej 2-miesięcznemu czynszowi.
2. W przypadku zaspokojenia Wynajmującego z kaucji, Najemca jest zobowiązany do jej uzupełnienia do ustalonej w ust. 1 wysokości w terminie ..... dni od daty otrzymania powiadomienia o rozliczeniu nieuregulowanych należności z kaucji.
3. Wynajmujący zobowiązuje niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie miesiąca od dnia opróżnienia Lokalu mieszkalnego przez Najemcę i jego wydania w stanie niepogorszonym, zwrócić Najemcy kaucję, bez oprocentowania, z zastrzeżeniem prawa potrącenia z kaucji wszelkich należności, o których mowa w ust. 1 powyżej.

## **§ 9**

### **Prace remontowe, ulepszenia**

1. Wszelkie zmiany w Lokalu mieszkalnym, w szczególności prace remontowe i adaptacyjne, wymagają uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej, zawierającej w szczególności określenie zakresu prac, sposobu ich finansowania oraz warunków usunięcia albo pozostawienia dokonanych zmian po ustaniu najmu.
2. Jeśli Najemca ulepszył Lokal mieszkalny za zgodą Wynajmującego, Wynajmujący może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.
3. Wszelkie nakłady na Lokal mieszkalny poczynione przez Najemcę bez zgody Wynajmującego, przepadają na rzecz Wynajmującego bez wynagrodzenia.

## **§ 10**

### **Oddanie do bezpłatnego używania i podnajem**

Najemca nie może oddać Lokalu mieszkalnego lub jego części do bezpłatnego używania ani go podnająć osobie trzeciej bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

### **§ 11.**

#### **Okres obowiązywania Umowy**

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony, tj. na okres ..... lat.
2. Wynajmujący uprawniony jest do wypowiedzenia Umowy nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli Najemca:
  - a) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa Lokalu mieszkalnego 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, lub
  - b) jest w zwłocie z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie Lokalu mieszkalnego co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub
  - c) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania Lokal mieszkalny lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody Wynajmującego, lub
  - d) używa Lokalu mieszkalnego, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku, z zastrzeżeniem art. 10 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
3. Wynajmujący uprawniony jest do wypowiedzenia Umowy w przypadkach, o których mowa w art. 11 ust. 3, 4 oraz ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
4. Najemcy uprawnieni są do wypowiedzenia Umowy z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku:
  - a) utraty zatrudnienia lub statusu studenta przez Najemcę;
  - b) uzyskania przez Najemcę zatrudnienia w innym mieście,
  - c) przeniesienie się na uczelnię w innym mieście.
5. Oświadczenie o wypowiedzeniu Umowy wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności oraz wskazania przyczyn wypowiedzenia.

### **§ 12**

### **Zwrot Lokalu mieszkalnego**

1. W terminie 7 dni od dnia ustania najmu, Najemca zobowiązany jest do zwrócenia Wynajmującemu Lokalu mieszkalnego w zakresie określonym w § 2 Umowy w stanie niepogorszonym.
2. Zwrot Lokalu mieszkalnego potwierdzony zostanie protokołem zdawczo-odbiorczym sporządzonym przez Strony.
3. Najemca zobowiązany jest do opróżnienia zwracanego Lokalu mieszkalnego ze wszystkich stanowiących jego własność rzeczy. Rzeczy pozostawione przez Najemców po zakończeniu najmu lub w przypadku opuszczenia Lokalu mieszkalnego przed zakończeniem najmu traktuje się jako porzucone w zamiarze wyzbycia się ich własności.

### **§ 13**

#### **Komunikacja Stron**

1. W trakcie wykonywania Umowy, Strony mogą komunikować się za pośrednictwem poczty elektronicznej przy użyciu następujących adresów e-mail:
  - Wynajmujący: .....@.....;
  - Najemca: .....@..... .
2. Zmiana adresów e-mail określonych w ust. 1 powyżej jest dokonywana poprzez informację skierowaną do drugiej Strony na piśmie i nie wymaga zmiany Umowy.

### **§ 14**

#### **Postanowienia końcowe**

1. Wszystkie nagłówki Umowy zostały w niej umieszczone w celu zwiększenia jej przejrzystości i nie mają znaczenia dla interpretacji jej postanowień.
2. Załączniki do Umowy stanowią jej integralną część.
3. Wszelkie zmiany Umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. W sprawach nieuregulowanych zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
5. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCY:

Załączniki do Umowy:

1. wykaz elementów wyposażenia Pomieszczeń Wspólnych;

2. wykaz elementów Wyposażenia Pokoju;
3. wzór protokołu zdawczo-odbiorczego;