|  |  |
| --- | --- |
| **Umowa najmu lokalu mieszkalnego** **zawarta w dniu** [data] **w** [miejscowość] |  |
|  |
|  | pomiędzy |
|  | [imię i nazwisko] zamieszkałym/zamieszkałą w [dokładny adres] legitymującym się dowodem osobistym [seria i numer], o numerze PESEL [numer PESEL] zwanym/-ą dalej Wynajmującyma[imię i nazwisko] zamieszkałym/zamieszkałą w [dokładny adres] legitymującym się dowodem osobistym [seria i numer], o numerze PESEL [numer PESEL] zwanym/-ą dalej Najemcązwanymi również łącznie Stronami. |
| **§ 1 (Przedmiot umowy)** | 1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego na [numer] piętrze/parterze budynku znajdującego się przy ul. [dokładny adres wraz z numerem lokalu] składającego się z [wymienić pomieszczenia] o łącznej powierzchni [powierzchnia], dla którego prowadzona jest księga wieczysta [numer księgi wieczystej i sąd, który ją prowadzi] (dalej: Lokal)
2. Wynajmujący wynajmuje Najemcy Lokal w całości wraz ze znajdującymi się w nim umeblowaniem oraz urządzeniami gospodarstwa domowego. Wykaz umeblowania oraz urządzeń znajdujących się w Lokalu stanowi element Protokołu odbioru Lokalu (Załącznik 1 do Umowy).
3. Strony podpisują Protokół odbioru Lokalu w dniu wydania Lokalu Najemcy. Podpisując Protokół odbioru Lokalu Najemca stwierdza, że nie wnosi zastrzeżeń do Lokalu.
 |
| **§ 2 (Czynsz najmu)** | 1. Strony ustalają czynsz najmu w wysokości [kwota] zł (słownie: [kwota słownie] zł) miesięcznie.
2. Czynsz jest płatny z góry do [liczba] dnia każdego miesiąca obowiązywania umowy przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego [numer rachunku bankowego Wynajmującego].
 |
| **§ 3 (Obowiązki Stron)** | 1. Wynajmujący jest zobowiązany do:
	1. zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z bu-dynkiem umożliwiających najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku,
	2. dokonania wymiany zużytych elementów wyposażenia lokalu, w razie oddania w najem lokalu opróżnionego przez dotychczasowego najemcę,
	3. dokonywania napraw budynku i lokalu w zakresie wynikającym z przepisów prawa.1
2. Najemca jest zobowiązany do:
	1. ponoszenia kosztów związanych z utrzymaniem Lokalu (opłaty administracyjne, opłaty związane z tzw. mediami [uzupełnić]) przez czas trwania umowy,
	2. utrzymywania Lokal we właściwym stanie technicznym i sanitarno-higienicznym, w tym do dokonywania napraw i konserwacji Lokalu w zakresie wynikającym z przepisów prawa,2
	3. Niezwłocznie zawiadomić Wynajmującego o konieczności wykonania napraw obciążających Wynajmującego.
3. Najemca nie może oddać Lokalu w podnajem, do bezpłatnego używania ani w jakikolwiek sposób umożliwiać korzystania z Lokalu osobom trzecim bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
4. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.
 |
| **§ 4 (Obowiązywanie umowy)** | Umowa została zawarta na czas oznaczony [uzupełnić okres czasu albo wpisać datę, do której umowa obowiązuje] / na czas nie oznaczony.3 |
| **§ 5 (Wypowiedzenie umowy)** [wariant dla umowy zawartej na czas oznaczony] | 1. Najemca może wypowiedzieć umowę z terminem [wpisać termin] ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w następujących przypadkach:4
2. [uzupełnić]
3. [uzupełnić]
4. ….
5. Najemca może wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli w chwili wydania Najemcy Lokal miał wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie Lokalu, albo jeżeli wady takie powstały później, a wynajmujący mimo otrzymanego zawiadomienia nie usunął ich w czasie odpowiednim, albo jeżeli wady usunąć się nie dadzą, ponadto, Najemca może wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli wady najętego Lokalu są tego rodzaju, że zagrażają zdrowiu Najemcy lub jego domowników.
6. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę z terminami wypowiedzenia w przypadkach określonych w ustawie.5 Oświadczenie wynajmującego powinno być złożone pod rygorem nieważności na piśmie i określać przyczynę wypowiedzenia.
 |
| **§ 5 (Wypowiedzenie umowy)** [wariant dla umowy zawartej na czas nie oznaczony] | 1. Najemca może wypowiedzieć umowę z terminem [wpisać termin] ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Najemca może wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli w chwili wydania Najemcy Lokal miał wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie Lokalu, albo jeżeli wady takie powstały później, a wynajmujący mimo otrzymanego zawiadomienia nie usunął ich w czasie odpowiednim, albo jeżeli wady usunąć się nie dadzą, ponadto, Najemca może wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli wady najętego Lokalu są tego rodzaju, że zagrażają zdrowiu Najemcy lub jego domowników.
3. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę z terminami wypowiedzenia w przypadkach określonych w ustawie. Oświadczenie wynajmującego powinno być złożone pod rygorem nieważności na piśmie i określać przyczynę wypowiedzenia.
 |
| **§ 6 (Kaucja i zakończenie umowy)** | 1. Po zakończeniu Umowy Najemca jest zobowiązany do zwrotu Lokalu Wynajmującemu w stanie niepogorszonym, z zastrzeżeniem zużycia wynikającego z normalnego używania.
2. Przy zawarciu Umowy Najemca uiszcza na rzecz Wynajmującego kaucję w wysokości [uzupełnić]-miesięcznego6 czynszu najmu na zabezpieczenie należności czynszu najmu.
3. Przy wydaniu Lokalu Wynajmującemu Strony podpisują Protokół zwrotu Lokalu, stanowiący Załącznik nr 2 do niniejszej umowy. Wynajmujący niezwłocznie zwraca Najemcy kaucję, ewentualnie pomniejszoną o kwotę zaległego czynszu najmu.
 |
| **§ 7 (Zmiany danych Stron)** | W okresie trwania najmu Strony są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną. |

|  |  |
| --- | --- |
| **§ 8 (Postanowienia końcowe)** | 1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy winny być sporządzone w formie pisemnego aneksu pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150 tekst jednolity ze zm.) i Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. z 2014 r. poz. 121 tekst jednolity ze zm.).
3. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
 |
|  |  |  |  |
|  | [wynajmujący] |  | [najemca] |
|  |  |  |  |
| **Załączniki** | 1. Protokół odbioru Lokalu
2. Protokół zwrotu Lokalu.
 |  |  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Objaśnienia** |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  | 1 Zgodnie z Ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150 tekst jednolity ze zm.) (art. 6a ust. 3):*Do obowiązków wynajmującego należy w szczególności:**1) utrzymanie w należytym stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących dowspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia;**2) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń, o których mowa w pkt 1, oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy;**3) dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy, a zwłaszcza:**a) napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody - bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej - z wyjątkiem osprzętu,**b) wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.* |
|  |  | 2 Zgodnie z Ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150 tekst jednolity ze zm.) (art. 6b ):*Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:**1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;**2) okien i drzwi;**3) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;**4) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;**5) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;**6) pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów;**7) etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana;**8) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;**9) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:**a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,**b) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.* |
|  |  | 3 Niepotrzebne skreślić |
|  |  | 4 Jeżeli umowa najmu lokalu mieszkalnego jest zawarta na czas oznaczony, to najemca może ją wypowiedzieć tylko w przypadkach wymienionych w umowie, chyba że zachodzą okoliczności uprawniające go do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym. |
|  |  | 5 Zgodnie z Ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150 tekst jednolity ze zm.) (art. 11 ): |
|  |  | ***Art. 11****1. Jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz w art. 21 ust. 4 i 5 niniejszej ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.**2. Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator:**1) pomimo pisemnego 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, lub**2) 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 stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub**3) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela, lub**4) używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku, z zastrzeżeniem art. 10 ust. 4.**3. Właściciel lokalu, w którym czynsz jest niższy niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, może wypowiedzieć stosunek najmu:**1) z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, z powodu niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy;**2) z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, osobie, której przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej miejscowości, a lokator może używać tego lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego.**4. Nie później niż na pół roku naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, o ile zamierza zamieszkać w należącym do niego lokalu, jeżeli lokatorowi przysługuje tytuł do lokalu, w którym może zamieszkać w warunkach takich, jakby otrzymał lokal zamienny, lub jeżeli właściciel dostarczy mu lokal zamienny. W lokalu zamiennym wysokość czynszu i opłat, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, musi uwzględniać stosunek powierzchni i wyposażenia lokalu zamiennego do lokalu zwalnianego.**5. Nie później niż na 3 lata naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny lokatorowi, o ile zamierza zamieszkać w należącym do niego lokalu, a nie dostarcza mu lokalu zamiennego i lokatorowi nie przysługuje prawo do lokalu, o którym mowa w ust. 4* |
|  |  | 6 Maksymalnie 12-krotność miesięcznego czynszu najmu. |