

## UMOWA NAJMU

*(najem prywatny – Wynajmującym jest konsument)*

Zawarta w dniu ..... pomiędzy:

....., legitymujący się dowodem osobistym numer .....,  
PESEL: ....., adres zameldowania: .....  
telefon: ....., adres mailowy: .....

zwaną dalej **Wynajmującym**,

a

....., legitymujący się dowodem osobistym numer .....,  
PESEL: ....., adres zameldowania: .....  
telefon: ....., adres mailowy: .....

zwaną dalej **Najemcą**,

o następującej treści:

### §1 Przedmiot Umowy

1. Przedmiotem najmu jest lokal mieszkalny numer ..... znajdujący się ....., w skład którego wchodzi jeden pokój, kuchnia, łazienka i przedpokój, wraz z wyposażeniem (zgodnie z protokołem zdawczo odbiorczym), który Wynajmujący oddaje w najem Najemcy na cele mieszkalne.
2. Dla przedmiotu najmu jest prowadzona księga wieczysta przez Sąd Rejonowy we ..... o numerze .....

### §2 Oświadczenia Stron

1. Wynajmujący oświadcza, że przysługuje mu wyłączne prawo do wynajmowania przedmiotu najmu, a nadto, iż znajdujące się w nim umeblowanie i inne wyposażenie, stanowią jego własność.
2. Wynajmujący zapewnia, że stan prawny przedmiotu najmu jest uregulowany i jest wolny od wszelkich obciążeń na rzecz osób trzecich.
3. Wynajmujący oświadcza, że przedmiot najmu jest w należyłym stanie technicznym.
4. Najemca oświadcza, że znany mu stan techniczny przedmiotu najmu oraz że stan ten akceptuje, co potwierdza przez podpisanie Umowy.
5. Wynajmujący umożliwia Najemcy prawidłowe korzystanie z przedmiotu najmu, a szczególnie z energii elektrycznej, ogrzewania i bieżącej wody.

### §3 Płatności

1. Najemca będzie płacić Wynajmującemu czynsz najmu w wysokości ..... zł (słownie: .....) miesięcznie oraz czynsz administracyjny do zarządcy osiedla w wysokości ..... (słownie: .....) miesięcznie, która to kwota obejmuje m.in. koszty administrowania, wywóz śmieci oraz ogrzewanie. Łącznie kwota miesięcznie płatna będzie do .....-tego dnia każdego miesiąca z góry na rachunek bankowy Wynajmującego:  
.....
2. Za zwłokę w płatności czynszu Najemca zapłaci wynajmującego odsetki ustawowe za każdy dzień zwłoki.
3. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
4. W razie przekroczenia zużycia mediów związanych z użytkowaniem lokalu ponad prognozowane zużycie Najemca będzie miał obowiązek uregulowania różnicy pomiędzy zużyciem prognozowanym a rzeczywistym. Rozliczenie rzeczywistego zużycia mediów nastąpi raz na ... miesiące, po spisaniu stanu liczników na ostatni dzień okresu rozrachunkowego lub po rozliczeniu przedstawionym przez zarządcę budynku.
5. Obowiązek zapłaty czynszu najmu i opłat związanych z użytkowaniem przedmiotu najmu powstaje od dnia .....
6. Za pierwszy okres najmu tj. od dnia ..... do ..... należność z tytułu czynszu najmu wynosi ..... zł (słownie: .....), z tytułu czynszu administracyjnego wynosi: ..... zł (słownie: .....). Należności w łącznej kwocie ..... zł (słownie: .....) zostaną zapłacone gotówką w dniu podpisania umowy.
7. Wysokość czynszu określona w pkt. 1 może być przez Wynajmującego waloryzowana raz na rok wskaźnikiem wzrostu cen i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez GUS w formie aneksu do umowy.
8. Najemca przyjmuje do wiadomości, że wysokość czynszu administracyjnego może ulec zmianie z tytułu zmiany stawki opłaty za zarządzanie lub zmiany innych składników wchodzących w skład tej opłaty.
9. O każdorazowej zmianie opłaty czynszu administracyjnego Wynajmujący powiadomi Najemcę; zmiana stawki tej opłaty nie powoduje potrzeby sporządzania aneksu do umowy.

### §4 Kaucja

1. Najemca zobowiązuje się wpłacić Wynajmującemu kaucję gotówką/przelewem w wysokości ..... zł

(słownie: ..... ) w dniu podpisania przedmiotowej Umowy/na r-k bankowy Wynajmującego.

**2. Potwierdzeniem wpłacenia kaucji jest podpisanie przedmiotowej Umowy najmu.**

3. Kaucja zabezpieczać będzie ewentualne szkody i zniszczenia powstałe w czasie najmu oraz roszczenia Wynajmującego z tytułu zapłaty czynszu najmu i innych opłat związanych z użytkowaniem przedmiotu najmu.
4. Kaucja rozliczona będzie (gotówką) po wygaśnięciu umowy, po przekazaniu przez Najemcę przedmiotu najmu i najpóźniej w terminie 30 dni po oddaniu kluczy.
5. W przypadku nie wpłacenia kaucji do dnia ..... z dniem następnym, tj. ....r. umowa najmu ulegnie automatycznemu rozwiązaniu ze skutkiem natychmiastowym, bez konieczności składania dodatkowych oświadczeń w tym przedmiocie przez którąkolwiek ze stron.

#### **§5 Czas trwania umowy i przekazanie przedmiotu najmu**

1. Stosunek najmu rozpoczyna się w dniu ..... i obowiązuje na czas określony do dnia ..... r.
2. Jeżeli na dwa miesiące przed upływem terminu na jaki została zawarta umowa żadna ze stron nie wypowie umowy przechodzi ona na czas nieokreślony z terminem wypowiedzenia 2 miesiące.
3. Przekazanie przedmiotu najmu nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym w dniu ..... pod warunkiem wpłacenia kaucji, o której mowa w §4 .

#### **§6 Użytkowanie przedmiotu najmu**

1. Wynajmujący zapewnia Najemcy dostęp do przedmiotu najmu.
2. Wszelkie zmiany i ulepszenia przedmiotu najmu wymagają pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody w przedmiocie najmu lub w jego wyposażeniu powstałe w wyniku działania, zaniechania lub zaniedbania.
4. Najemcy nie wolno oddawać żadnej części przedmiotu najmu w podnajem lub do bezpłatnego użytkowania osobom trzecim.
5. Najemcy nie wolno rejestrować ani prowadzić działalności gospodarczej w żadnej formie w pomieszczeniach będącym przedmiotem umowy.
6. Najemca nie może zmienić sposobu korzystania i przeznaczenia przedmiotu najmu. Zmiany takie wymagają zgody Wynajmującego i pisemnego aneksu do niniejszej Umowy.
7. Najemca nie może zameldować w lokalu żadnych osób trzecich.
8. Najemca zobowiązuje się do niepalenia papierosów w wynajmowanym lokalu.
9. Wynajmujący zastrzega sobie prawo przeprowadzenia w obecności Najemcy lub jego przedstawicieli okresowych kontroli stanu przedmiotu najmu. Kontrole takie mogą być dokonywane jedynie po wcześniejszym zawiadomieniu Najemcy przez Wynajmującego z co najmniej 3 dniowym wyprzedzeniem.
10. Najemca zobowiązuje się zawiadamiać Wynajmującego o wszelkich zdarzeniach, które mogą mieć wpływ na stan przedmiotu najmu, budynku i bezpieczeństwa w budynku, w którym znajduje się przedmiot najmu.

#### **§7 Rozwiązanie Umowy ze skutkiem natychmiastowym**

Wynajmujący może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeśli Najemca:

1. po bezskutecznym powiadomieniu o zapłacie zaległości zalega z płatnością czynszu lub kosztów eksploatacyjnych za dwa pełne okresy płatności,
2. przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, którym znajduje się przedmiot najmu lub gdy używa przedmiot najmu sprzecznie z Umową lub przeznaczeniem,
3. używa przedmioty wymienione w Protokole niezgodnie z przeznaczeniem bądź dewastuje je,
4. bez zgody Wynajmującego dokonuje adaptacji budowlanych przedmiotu najmu,
5. nie przestrzega zastrzeżeń, o których mowa w §6.

#### **§8 Zwrot przedmiotu najmu**

1. Po wygaśnięciu umowy Najemca zwolni lokal i opróżni go na własny koszt z wniesionych tam rzeczy oraz przekaże go w stanie niepogorszonym.
2. Najemca obowiązany jest opróżnić, opuścić i wydać Wynajmującemu przedmiot najmu nie później niż 7 dni od daty rozwiązania Umowy lub w przypadku rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym.
3. Przed przystąpieniem do oddania lokalu Najemca na własny koszt ma obowiązek przygotowania lokalu do stanu w jakim go odebrał, tj. pomalowania ścian w kolorze ustalonym z Wynajmującym, posprzątania wraz z umyciem okien. Strony ustalić również mogą , że Najemca zwróci koszt związany z przygotowaniem lokalu, bezpośrednio Wynajmującemu
4. Zwrot przedmiotu najmu następuje w trybie sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego. W przypadku nieprzystąpienia do sporządzenia protokołu przez jedną ze Stron, zostanie on sporządzony przez drugą Stronę w obecności świadka ze skutkiem wiążącym dla obu Stron.

5. W przypadku zajmowania przez Najemcę przedmiotu najmu po upływie 7 dni od zakończenia umowy lub od dnia rozwiązania Umowy Wynajmującemu przysługuje odszkodowanie w postaci podwójnego czynszu za każdy rozpoczęty miesiąc z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu najmu.

#### **§9 Ustalenia dodatkowe**

1. Najemca ma prawo do zainstalowania linii telefonicznych oraz innych urządzeń łączności, własnym staraniem i na własny koszt. Umowy w tym zakresie Najemca zawrze bezpośrednio z dostawcami tych usług.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy Najemcy wniesione do pomieszczeń, stanowiących przedmiot najmu.
3. Wszelkie Zmiany i uzupełnienia Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Najemca zobowiązuje się do informowania Wynajmującego każdorazowo o zmianach kontaktowych
5. Strony będą wszelką korespondencję wysyłać na podane poniżej adresy kontaktowe.:  
Wynajmujący: .....email: ....., tel.: .....

Najemca: ....., email: ....., tel.: .....

6. W sprawach nieuregulowanych w Umowie stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.
7. Umowa zostaje sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA: