

Umowa najmu lokalu mieszkalnego

dalej: „Umowa”

zawarta w dniu _____ r. pomiędzy:

<i>Imię i nazwisko</i>	
<i>PESEL albo seria i numer dokumentu tożsamości</i>	
<i>Adres zamieszkania</i>	
<i>Adres do korespondencji</i>	
<i>Adres e-mail</i>	
<i>Numer telefonu</i>	

dalej „**Wynajmujący**”

a

<i>Imię i nazwisko</i>	
<i>PESEL albo seria i numer dokumentu tożsamości</i>	
<i>Adres zamieszkania</i>	
<i>Adres do korespondencji</i>	
<i>Adres e-mail</i>	
<i>Numer telefonu</i>	

dalej „Najemca”

Wynajmujący i Najemca są dalej razem zwani „Stronami”, a każda z osobna „Stroną”.

§ 1 Definicje i szczegółowe warunki najmu

<i>Lokal</i>	Lokal opisany szczegółowo w protokole zdawczo-odbiorczym, oddany do używania Najemcy, służący zaspokojeniu jego potrzeb mieszkaniowych, o poniższych parametrach.
<i>Kod pocztowy</i>	
<i>Miejscowość</i>	
<i>Ulica</i>	
<i>Nr budynku</i>	
<i>Nr lokalu</i>	
<i>Oznaczenie pokoju (jeśli wynajmowany jest tylko pokój)</i>	

<i>Dzień rozpoczęcia najmu</i>	[DD-MM-YYYY] r.
------------------------------------	-----------------

<i>Dzień zakończenia najmu</i>	[DD-MM-YYYY] r.
<i>Czynsz</i>	[X XXX.XX] zł

<i>Opłaty</i>	Wszelkie koszty ponoszone przez Najemcę zgodnie z Umową w związku z korzystaniem z Lokalu, które nie stanowią Czynszu.
<i>Ustawa</i>	Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 2 Przedmiot Umowy

1. Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy do używania Lokal wraz z wyposażeniem opisanym w Protokole zdawczo-odbiorczym.
2. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu umówiony Czynsz i Opłaty.

§ 3 Wydanie Lokalu

1. Wydanie Lokalu nastąpi po dokonaniu przez Najemcę wszystkich poniższych czynności:
 - a) wpłaty Kaucji;
 - b) zapłaty Czynszu oraz Opłat za pierwszy okres rozliczeniowy;
 - c) wykupieniu na własny koszt ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej osób fizycznych w życiu prywatnym, obejmującego szkody w mieniu znajdującym się w

Lokalu, na sumę ubezpieczenia nie mniejszą niż _____ oraz przesłania kopii polisy na adres e-mail Wynajmującego.

2. W przypadku, gdy Najemca nie dokona którejkolwiek z czynności wskazanych w ust. 1 przed Dniem Rozpoczęcia Najmu, Wynajmujący uprawniony będzie do rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym.
3. Przekazanie Lokalu odbędzie się w terminie uzgodnionym przez Strony, na podstawie pisemnego protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego zgodnie ze wzorem stanowiącym Załącznik do Umowy.
4. W zakresie wad nieopisanych w Umowie, a istniejących w dacie przekazania Lokalu, Strony zgodnie postanawiają wyłączyć uprawnienia Najemcy z tytułu rękojmi opisane w art. 664 k.c. Wyłączenie to nie dotyczy wad Lokalu opisanych w art. 682 k.c., tj. wad zagrażających zdrowiu Najemcy lub jego domowników.
5. W przypadku gdy Najemcą jest więcej niż jedna osoba, przekazanie Lokalu może nastąpić do rąk każdej z nich.
6. Brak odbioru Lokalu nie zwalnia Najemcy z obowiązków wynikających z Umowy, w szczególności Najemca zobowiązany jest do płatności Czynszu.
7. W przypadku, gdy Najemca nie dokona odbioru Lokalu w terminie uzgodnionym przez Strony, Wynajmujący wyznaczy Najemcy drugi termin odbioru, przypadający nie wcześniej niż 7 dni od dnia pierwszego terminu przekazania Lokalu. Jeżeli Najemca nie dokona odbioru Lokalu w drugim terminie wyznaczonym przez Wynajmującego, Wynajmujący będzie uprawniony do rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym.

§ 4 Oświadczenia Wynajmującego

Wynajmujący oświadcza, że:

- a) przysługuje mu tytuł prawny do Lokalu;
- b) Lokal jest wolny od obciążeń na rzecz osób trzecich, które mogłyby utrudnić lub uniemożliwić wykonywanie uprawnień Najemcy wynikających z Umowy;

- c) Lokal w dniu przekazania Najemcy jest w dobrym stanie technicznym, spełnia wszystkie normy sanitarne i bezpieczeństwa oraz jest przystosowany do użytkowania zgodnie z jego przeznaczeniem.

§ 5 Oświadczenia Najemcy

Najemca oświadcza, że:

- a) Lokal wraz z wyposażeniem widział, zna stan faktyczny i prawny Lokalu i nie wnosi żadnych zastrzeżeń co do jego wyglądu oraz stanu technicznego i sanitarnego;
- b) stan Lokalu jest zgodny z jego oczekiwaniami i nie wymaga prac dostosowujących Lokal do jego potrzeb;
- c) Najemca wskazuje, że wraz z nim stale zamieszkiwać będą w Lokalu następujące osoby:

1) [Imię, Nazwisko]

- d) nie zalega z płatnościami podatków i innych zobowiązań publicznoprawnych i nie ma zadłużenia wobec innych osób, które mogłyby negatywnie wpłynąć na jego sytuację ekonomiczno-finansową, a tym samym zdolność do terminowego regulowania płatności wynikających z Umowy;
- e) jego sytuacja materialna pozwala mu regularnie realizować wszystkie zobowiązania wynikające z Umowy przez cały okres jej trwania;
- f) nie złożył wniosku o upadłość, nie ogłosił upadłości i nie toczy się wobec niego żadne postępowanie egzekucyjne.

§ 6 Płatności

1. Czynsz płatny jest z góry, za każdy miesiąc najmu, najpóźniej do _____ dnia każdego miesiąca.

2. Wysokość Czynszu będzie podlegać corocznej waloryzacji o dodatni wskaźnik średniorocznego wzrostu cen i towarów konsumpcyjnych za rok poprzedni (wskaźnik inflacji) ogłoszony przez Prezesa GUS.
3. Zmiana wysokości Czynszu następować będzie od miesiąca następującego po miesiącu, w którym wyżej wymieniony wskaźnik zostanie ogłoszony, nie wcześniej jednak niż po upływie 2 (dwóch) tygodni od dnia zgłoszenia takiej zmiany Najemcy przez Wynajmującego w formie pisemnej.
4. Opisana zmiana wysokości Czynszu nie stanowi zmiany Umowy i nie wymaga zawarcia aneksu w formie pisemnej.
5. Najemca oprócz Czynszu jest zobowiązany do płacenia Wynajmującemu zaliczek na Opłaty w wysokości _____ zł.
6. Opłaty obejmują należności takie jak:
 - a) Czynsz administracyjny,
 - b) Centralne ogrzewanie,
 - c) Ciepłą i zimną wodę,
 - d) Odprowadzanie lub wywóz ścieków,
 - e) Energię elektryczną,
 - f) Gaz,
 - g) Odbiór śmieci posortowanych według obowiązujących w gminie zasad,
 - h) inne
7. Zaliczki są płatne w terminie przewidzianym dla Czynszu.
8. Pierwsze rozliczenie Opłat pobranych zaliczkowo nastąpi do dnia _____ r. Kolejne rozliczenia będą dokonywane w terminach wskazanych każdorazowo przez Wynajmującego, po uprzednim poinformowaniu Najemcy, jednak nie częściej niż raz w miesiącu. Według stanu na Dzień zakończenia najmu Wynajmujący dokona końcowego rozliczenia pobranych zaliczek, uwzględniając rzeczywiste zużycie mediów.

9. W przypadku, gdy kwota zaliczki przewyższy łączną sumę Opłat należnych za dany okres rozliczeniowy, nadwyżka zaliczona zostanie przez Wynajmującego na poczet zaliczki na pokrycie Opłat za kolejny okres rozliczeniowy, a w przypadku rozliczenia końcowego nadwyżka zostanie zwrócona Najemcy.
10. W przypadku powstania niedopłaty Najemca będzie zobowiązany do jej uregulowania w ciągu 7 dni od daty otrzymania rozliczenia.
11. Najemca zobowiązuje się do uiszczania Czynszu oraz zaliczek na Opłaty przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego o numerze:
12. Zmiana numeru rachunku bankowego Wynajmującego nie wymaga zawarcia aneksu do Umowy na piśmie, wystarczające jest poinformowanie Najemcy o zmianie w formie mailowej.
13. Najemca i wszystkie osoby dorosłe zamieszkujące w Lokalu są solidarnie odpowiedzialni za zapłatę Czynszu i Opłat.
14. W przypadku opóźnienia w uiszczaniu należności wynikających z Umowy, Najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego odsetek ustawowych za opóźnienie, zgodnie z obowiązującymi przepisami Kodeksu cywilnego.
15. Dodatkowe koszty oraz konsekwencje wynikłe z opóźnienia w dokonywaniu przez Najemcę zapłaty Czynszu i/lub Opłat obciążają Najemcę na zasadach ogólnych określonych w Kodeksie cywilnym.

§ 7 Zabezpieczenia

1. Najemca do dnia / lub / w dniu wydania Lokalu, wpłacił /lub/ wpłaci gotówką / lub/ przelewem na rachunek bankowy o numerze: kaucję w wysokości złotych.
2. Kaucja zostanie Najemcy zwrócona w terminie jednego miesiąca od dnia opróżnienia Lokalu przez Najemcę.

3. W przypadku, gdyby na dzień opróżnienia Lokalu przysługiwały Wynajmującemu roszczenia przeciwko Najemcy wynikające z Umowy, w szczególności z tytułu niezapłaconego Czynszu, odsetek za nieterminowe płatności Czynszu, z tytułu nieuiszczonych Opłat lub szkód spowodowanych przez Najemcę w Lokalu, Wynajmujący potrąci przysługujące należności z kwoty kaucji.
4. Wynajmujący oświadcza, że posiada wykupione ubezpieczenie czynszu. W przypadku, gdy Najemca nie ureguje należnego Czynszu i/lub Opłat na rzecz Wynajmującego, zakład ubezpieczeń (PZU) wypłaci Wynajmującemu odszkodowanie zgodnie z warunkami umowy ubezpieczenia. Po dokonaniu wypłaty odszkodowania, PZU przysługuje prawo dochodzenia zwrotu wypłaconej kwoty od Najemcy w ramach regresu ubezpieczeniowego, w tym podejmowania wobec Najemcy działań windykacyjnych i prawnych zmierzających do odzyskania należności. Fakt wypłaty odszkodowania za niezapłacony czynsz nie pozbawia Wynajmującego możliwości dochodzenia roszczeń o zapłatę pozostałych należności wynikających z Umowy, w tym Czynszu za inne okresy niż te objęte wypłaconym odszkodowaniem od zakładu ubezpieczeń.
5. Jeśli Najemca nie wywiąże się z umowy (np. nie zapłaci Czynszu, Opłat lub wyrządzi szkody w Lokalu) – poręczyciel zobowiązany jest uregulować te należności na podstawie oświadczenia o poręczeniu stanowiącego Załącznik do niniejszej Umowy.
6. Najemca ma 7 dni od daty zawarcia Umowy na dostarczenie Wynajmującemu oświadczenia o poręczeniu.
7. Jeśli Najemca nie dostarczy oświadczenia w terminie, zobowiązany jest zapłacić Stronie Wynajmującej karę umowną w wysokości _____ złotych za każdy miesiąc trwania najmu, aż do momentu dostarczenia dokumentu.
8. Najemca oświadcza, że zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wynajmującego wszelkich należności pieniężnych związanych z korzystaniem z Lokalu – w tym Czynszu, Opłat, kar umownych, odsetek, uzasadnionych kosztów dochodzenia roszczeń przez Wynajmującego, jak również odpowiednich kwot z tytułu zniszczenia i/lub uszkodzenia Lokalu – wynikających z Umowy – i co do tego obowiązku poddaje się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c., zgodnie z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji stanowiącym Załącznik do Umowy.

§ 8 Korzystanie z Lokalu i naprawy

1. Wynajmujący nie wyraża zgody na:

- a) trzymanie zwierząt w Lokalu;
- b) palenie wyrobów tytoniowych w Lokalu;
- c) wskazanie przez Najemcę adresu Lokalu jako adresu działalności gospodarczej Najemcy;
- d) prowadzenie przez Najemcę w Lokalu działalności gospodarczej, która mogłaby powodować uciążliwości dla innych mieszkańców budynku, w szczególności działalności generującej zwiększony ruch osób trzecich, dostawy towarów, hałas, zapachy lub nadmierne zużycie mediów. Celem uniknięcia wątpliwości, Strony zgodnie oświadczają, iż za prowadzenie działalności gospodarczej, o której mowa w zdaniu poprzednim nie uważa się wykonywania przez Najemcę czynności przy użyciu komputera lub innych urządzeń biurowych, niewiążącej się z przyjmowaniem klientów, kontrahentów, interesantów, ani z generowaniem jakichkolwiek uciążliwości dla otoczenia.

2. Najemca zobowiązuje się:

- a) przestrzegać zasad wymienionych powyżej;
- b) wykorzystywać Lokal wyłącznie na cele mieszkaniowe. Zmiana celu najmu wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, pod rygorem nieważności;
- c) nie podnajmować, nie wydierżawiać ani nie oddawać Lokalu w użytkowanie osobom trzecim w jakiegokolwiek innej formie, w całości ani w części, bez wyrażenia przez Wynajmującego zgody na piśmie pod rygorem nieważności.

3. Jeśli Najemca nie będzie przestrzegał którejkolwiek z wymienionych powyżej zasad korzystania z Lokalu, Wynajmującemu przysługiwać będzie od Najemcy kara umowna w wysokości _____ złotych za każdy przypadek naruszenia.

4. Niezależnie od uprawnienia do żądania od Najemcy kar umownych zastrzeżonych w Umowie, Wynajmującemu przysługuje prawo do dochodzenia od Najemcy odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonej kary umownej, na zasadach ogólnych.
5. Bez pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca nie może dokonywać żadnych trwałych ulepszeń lub adaptacji.
6. W przypadku dokonania trwałych zmian bez zgody Wynajmującego, Wynajmujący może żądać przywrócenia Lokalu do stanu poprzedniego. W przypadku gdy Lokal nie zostanie przywrócony do stanu poprzedniego przez Najemcę, Wynajmujący może przywrócić stan poprzedni na koszt i ryzyko Najemcy.
7. Najemca zobowiązany jest do utrzymywania Lokalu w stanie niepogorszonym w stosunku do stanu z dnia jego wydania, z uwzględnieniem normalnego zużycia wynikającego z korzystania z Lokalu. W szczególności Najemca jest zobowiązany do wykonywania bieżącej konserwacji oraz dokonywania drobnych napraw elementów wykończeniowych i wyposażenia Lokalu.
8. Najemca zobowiązuje się zawiadomić niezwłocznie Wynajmującego o wszelkich uszkodzeniach, awariach lub innych zdarzeniach, które grożą lub mogą zagrozić bezpieczeństwu osób, w szczególności ich życiu lub zdrowiu, albo bezpieczeństwu mienia Wynajmującego lub osób trzecich, a także uszkodzeniem lub pogorszeniem stanu Lokalu.

§ 12 Postanowienia końcowe

1. Zmiana i rozwiązanie Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Zastosowanie ma Ustawa oraz przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Strony postarają się rozwiązywać spory polubownie. Gdy nie będzie to możliwe, spory rozstrzygać będzie sąd właściwy dla Wynajmującego.
4. Załączniki są integralną częścią Umowy.

5. Każda ze Stron jest zobowiązana poinformować drugą Stronę o zmianie danych kontaktowych. Jeśli któraś ze Stron nie dopełni tego obowiązku, korespondencja wysłana na poprzedni adres korespondencyjny będzie uważana za skutecznie doręczoną.
6. Gdy jakiegokolwiek postanowienie Umowy okaże się nieważne lub nieskuteczne, nie będzie to wpływać na ważność lub skuteczność pozostałych zapisów ani całej Umowy. Strony zastąpią nieważne lub nieskuteczne postanowienie najbardziej zbliżonym do pierwotnego.
7. Powiadomienia i uzgodnienia w kwestiach wynikających z bieżącego użytkowania Lokalu, które nie dotyczą istotnych warunków Umowy mogą być dokonywane w formie mailowej.

Wynajmujący

Najemca

Załączniki

- Wzór protokołu zdawczo-odbiorczego wraz ze spisem wyposażenia.
- Wzór oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez Najemcę co do płatności należności wynikających z Umowy Najmu.
- Wzór oświadczenia o poręczeniu.

PODGLĄD DOKUMENTU

To jest wersja podglądowa dokumentu

Pełna wersja tego wzoru jest dostępna bezpłatnie na:

<https://simpl.rent/wzory-umow-najmu/>

Na stronie znajdziesz:

- Wszystkie dokumenty w jednym miejscu – umowy, protokoły, zgody, pełnomocnictwa.
- Kompletne i gotowe do wypełnienia wzory.
- Dokumenty zawsze aktualne, weryfikowane przez prawników.
- Łatwe do personalizacji – wystarczy uzupełnić swoje dane.

Masz pytania? Napisz do nas: info@simpl.rent