

UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO NA CZAS OKREŚLONY

zawarta w pomiędzy:

.....
zamieszkałą/ym w (..... –) przy ul.,
PESEL:, zwaną/ym dalej „Wynajmującym”;

a

.....
zamieszkałą/ym w (..... –) przy ul.,
PESEL:

i

.....
zamieszkałą/ym w (..... –) przy ul.,
PESEL:;
zwanymi dalej łącznie „Najemcami”;

Wynajmujący i Najemcy są dalej zwani łącznie „Stronami”;

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

§ 1. Oświadczenia Wynajmującego

1. Wynajmujący oświadcza, że:

- 1) jest właścicielem stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nr, znajdującego się w budynku wielolokalowym położonym w przy ul. (zwanego dalej „Lokalem mieszkalnym”), dla którego Sąd Rejonowy/..... Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr /przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr, znajdującego się w budynku położonym w przy ul. (zwanego dalej „Lokalem mieszkalnym”);

– wydruk odpisu księgi wieczystej stanowi załącznik nr 1 do Umowy

- 2) Lokal mieszkalny znajduje się na trzecim piętrze budynku, o którym mowa w ust 1, składa się z pomieszczeń (.....,,), jego powierzchnia wynosi m², wykaz elementów wyposażenia Lokalu mieszkalnego (zwanych dalej „Wyposażeniem”) stanowi załącznik nr 2 do Umowy;

- 3) Lokal mieszkalny wolny jest od obciążeń na rzecz osób trzecich, które mogłyby uniemożliwić lub utrudnić Najemcom wykonywanie uprawnień wynikających z Umowy.

2. Najemcy oświadczają, że Lokal mieszkalny obejrżeli oraz nie wnoszą zastrzeżeń co do stanu technicznego Lokalu mieszkalnego ani Wyposażenia.

§ 2. Przedmiot umowy

Wynajmujący oddaje Najemcom Lokal mieszkalny wraz z Wyposażeniem w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych Najemców, zaś Najemcy zobowiązują się płacić Wynajmującemu umówiony czynsz.

§ 3. Przekazanie Lokalu mieszkalnego

1. Przekazanie Lokalu mieszkalnego Najemcom nastąpi w dniu/w terminie dni od dnia zawarcia Umowy, przy czym dokładny termin zostanie ustalony przez Strony za pośrednictwem poczty elektronicznej.
2. Przekazanie Lokalu mieszkalnego zostanie potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym, którego wzór stanowi załącznik nr 2 do Umowy.

§ 4. Sposób korzystania z Lokalu mieszkalnego i Wyposażenia

1. Najemcy uprawnienia są do używania Lokalu mieszkalnego i Wyposażenia wyłącznie w celu określonym w § 2 Umowy, w szczególności w Lokalu mieszkalnym nie mogą prowadzić działalności gospodarczej.
2. Najemcom zabrania się:
 - 1) palenia oraz umożliwiania innym osobom palenia wyrobów tytoniowych (w tym e-papierosów) w Lokalu mieszkalnym;
 - 2) utrzymywania w Lokalu mieszkalnym jakichkolwiek zwierząt;
 - 3) używania Lokalu mieszkalnego w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego, dobrymi obyczajami lub potrzebami sąsiadów i innych mieszkańców budynku, czyniąc korzystanie z innych lokali uciążliwym;
 - 4) używania elementów Wyposażenia 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.
2. Wynajmujący jest uprawniony do dokonywania w obecności którekolwiek z Najemców kontroli stanu Lokalu mieszkalnego na potrzeby sprawdzenia czy Najemcy używają Lokal mieszkalny w celu, o którym mowa w § 2 Umowy oraz czy wywiązują się z Umowy w sposób należyty i prawidłowy.

§ 6. Obowiązki i uprawnienia Najemcy

1. Najemcy są zobowiązani do:
 - 1) wykonywania obowiązków, o których mowa w at. 6b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
 - 2) niezwłocznego zgłaszania Wynajmującemu uszkodzenia i awarii Lokalu mieszkalnego lub Wyposażenia.

2. Najemcy są uprawnieni do zawarcia we własnym imieniu, umów usług telekomunikacyjnych, telewizji kablowej i Internetu.

§ 7. Czynsz najmu oraz opłaty eksploatacyjne

1. Z tytułu najmu Najemcy zobowiązani są solidarnie 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. Niezależnie od obowiązku zapłaty czynszu najmu, Najemcy zobowiązani są solidarnie 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. (np. czynsz administracyjny, opłaty gazu, energii elektrycznej itd.).
4. Najemcy przyjmują 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 Najemców.
5. Wysokość opłat eksploatacyjnych ustalana będzie na podstawie rachunków lub innych dokumentów rozliczeniowych. Opłaty eksploatacyjne płatną będą w terminie 5 dni od dnia poinformowania Najemców o wysokości opłat eksploatacyjnych w danym miesiącu przez Wynajmującego na rachunek bankowy wskazany w ust. 2 powyżej.
6. W przypadku gdy opłaty eksploatacyjne ulegną podwyższeniu lub zaistnieje konieczność dokonania stosownego rozliczenia, Najemcy zobowiązani są do solidarnej 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, Najemcy w dniu zawarcia Umowy wpłacili Wynajmujące gotówką kaucję w kwocie (słownie:)
złoty równej miesięcznemu czynszowi.
2. W przypadku zaspokojenia Wynajmującego z kaucji, Najemca są zobowiązani solidarnie 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 się niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie dni po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy oraz opróżnieniu Lokalu mieszkalnego przez Najemców i jego wydaniu w stanie niepogorszonym, zwrócić Najemcom kaucję, bez oprocentowania, z zastrzeżeniem prawa potrącenia z kaucji wszelkich należności nieuregulowanych przez Najemców i kwot potrzebnych na naprawienie szkód spowodowanych przez Najemców.

§ 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 Najemcy ulepszyli 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 Najemców bez zgody Wynajmującego, przepadają na rzecz Wynajmującego bez wynagrodzenia.

§ 10. Oddanie do bezpłatnego używania i podnajem

Najemcy nie mogą 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 ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:
 - 1) korzystania przez Najemców z Lokalu mieszkalnego w celu innym niż cel określony w § 2 Umowy;
 - 2) nieumożliwienia Wynajmujące, pomimo pisemnego upomnienia, wykonania uprawnień kontrolnych, o których mowa w § 5 ust. 2 Umowy;
 - 3) naruszenia przez Najemców, pomimo pisemnego upomnienia, którekolwiek z zakazów, o których mowa w § 4 ust. 2 Umowy;
 - 4) dokonania przez Najemców zmian w Lokalu mieszkalnym bez zgody Wynajmującego;
 - 5) oddania przez Najemców Lokalu mieszkalnego lub jego część do bezpłatnego używania lub podnajęcia go osobie trzeciej bez zgody Wynajmującego.
 - 6) Najemcy są w opóźnieniu z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie Lokalu mieszkalnego co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia ich piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.
3. Najemcy uprawnieni są do wypowiedzenia Umowy z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku:
 - 1) utraty zatrudnienia przez któregokolwiek z Najemców;
 - 2) uzyskania przez któregokolwiek z Najemców zatrudnienia w innym mieście;
 - 3) urodzenia się Najemcom dziecka.
4. Oświadczenie o wypowiedzeniu Umowy wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 12. Zwrot Lokalu mieszkalnego

1. W terminie 3 dni od dnia ustania najmu, Najemcy zobowiązani są do zwrócenia Wynajmującemu Lokalu mieszkalnego wraz z wyposażeniem w stanie niepogorszonym.
2. Zwrot Lokalu mieszkalnego wraz z wyposażeniem potwierdzony zostanie protokołem zdawczo-odbiorczym sporządzonym przez Strony.
3. Najemcy zobowiązani są do opróżnienia zwracanego Lokalu mieszkalnego ze wszystkich stanowiących ich 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:@.....;
 - Najemcy@.....
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.

Załączniki do Umowy:

- 1) wydruk odpis księgi wieczystej nr
- 2) wykaz elementów wyposażenia Lokalu mieszkalnego;
- 3) wzór protokołu zdawczo-odbiorczego.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCY: