

Wzór umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas oznaczony

UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO NA CZAS OZNACZONY

zawarta w dniu _____ w _____,
zwaną dalej „Umową”,

pomiędzy:

_____, adres zamieszkania: _____, ____-____ _____, numer i seria dowodu osobistego _____, dalej także jako „Wynajmujący”

a

_____, adres zamieszkania: _____, ____-____ _____, rodzaj dokumentu tożsamości _____, numer dokumentu tożsamości _____, dalej także jako „Najemca”,

wspólnie dalej zwanymi „Stronami”, a każdy z osobna „Stroną”,

o następującej treści:

§1

1. Wynajmujący niniejszym oświadcza, że przysługuje mu tytuł prawny do lokalu mieszkalnego nr ____ znajdującego się w budynku położonym przy ul. _____ w _____, dla którego Sąd Rejonowy w _____ prowadzi księgę wieczystą numer _____, zwanego dalej „Przedmiotem Umowy”.
2. Lokal mieszkalny posiada łączną powierzchnię ____ m² i składa się z następujących pomieszczeń:
_____.
3. Tytuł prawny do Przedmiotu Umowy uprawnia Wynajmującego do swobodnego dysponowania Przedmiotem Umowy. W szczególności Wynajmujący oświadcza, że Przedmiot Umowy nie jest obciążony prawami osób trzecich i nie istnieją jakiegokolwiek przeszkody wpływające na możliwość wynajmu Przedmiotu Umowy.

§2

1. Wynajmujący oddaje w najem Przedmiot Umowy wraz z wyposażeniem, którego wykaz został ujęty w Protokole zdawczo-odbiorczym, stanowiącym załącznik nr 1 do Umowy, zaś Najemca bierze w najem Przedmiot Umowy i zobowiązuje się z tego tytułu płacić umówiony czynsz.
2. Najemca zapoznał się ze stanem technicznym Przedmiotu Umowy oraz wyposażenia i nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń.
3. Strony potwierdzają, że Przedmiot Umowy został wydany Najemcy w dniu podpisania Umowy w stanie przydatnym do umówionego użytku/Przedmiot Umowy wydany zostanie Najemcy w terminie do ____r. w stanie przydatnym do umówionego użytku*.
4. Wraz z wydaniem Przedmiotu Umowy spisany zostanie stan liczników dotyczących Przedmiotu Umowy - licznika energii elektrycznej, gazu oraz wody.
5. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia _____ do dnia _____.

§3

Wzór umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas oznaczony

1. Najemca zobowiązuje się do korzystania z Przedmiotu Umowy wyłącznie do celów mieszkalnych, z należytą starannością, przestrzegając przepisów sanitarnych, bhp i ppoż., a także w sposób niezakłócający praw mieszkańców sąsiednich lokali.
2. Najemca zobowiązuje się do dokonywania we własnym zakresie i na własny koszt bieżących napraw, konserwacji oraz usuwania usterek związanych z eksploatacją Przedmiotu Umowy, celem zachowania Przedmiotu Umowy w stanie nie pogorszonym, takich jak naprawa i konserwacja podłóg, okien, drzwi, wbudowanych mebli, kuchni, pieców, przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych i innych, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. Najemca nie może wykonywać w Przedmiocie Umowy żadnych nakładów lub prac budowlanych, w szczególności dokonywać przebudowy, innych przeróbek i adaptacji bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
4. Najemca nie jest uprawniony do oddania całości lub części Przedmiotu Umowy w podnajem lub do bezpłatnego używania osobom trzecim bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
5. Najemca oświadcza, że w Przedmiocie Umowy poza osobą Najemcy zamieszkiwać będzie _____ osób, to jest: _____, legitymujący się dokumentem tożsamości _____ o numerze _____, _____, legitymujący się dokumentem tożsamości _____ o numerze _____.

§4

1. Wynajmujący zobowiązuje się przez cały okres najmu utrzymywać Przedmiot Najmu w stanie przydatnym do umówionego użytku.
2. Wynajmujący zobowiązuje się do niezwłocznego usunięcia na własny koszt wad Przedmiotu Umowy, jeżeli wady te uniemożliwiają korzystanie z Przedmiotu Umowy w umówiony sposób.
3. Wynajmujący zobowiązany jest do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z Przedmiotem Najmu.
4. Wynajmujący oraz osoby przez niego upoważnione mają prawo wstępu do Przedmiotu Umowy w celu przeglądu stanu Przedmiotu Umowy tylko w obecności Najemcy oraz po odpowiednim uprzedzeniu Najemcy o tym fakcie.
5. Po wykryciu usterki w Przedmiocie Umowy, za powstanie której odpowiedzialność ponosi Najemca, Wynajmujący ma prawo żądać od Najemcy niezwłocznego dokonania odpowiedniej naprawy, wymiany lub konserwacji. Jeżeli Najemca mimo pisemnego wezwania Wynajmującego, nie wykona w określonym przez Wynajmującego stosownym terminie wymiany i naprawy, do jakich został zobowiązany, Wynajmujący może wykonać te roboty na koszt i ryzyko Najemcy.

§5

1. Za używanie Przedmiotu Umowy, Najemca będzie płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz w kwocie _____ zł (słownie złotych: _____).
2. Czynsz najmu płatny jest miesięcznie z góry w terminie do 10-tego każdego miesiąca, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego _____.
3. W przypadku obowiązywania niniejszej Umowy przez okres niepełnego miesiąca kalendarzowego, czynsz najmu zostanie obliczony proporcjonalnie przy założeniu, że czynsz miesięczny wskazany w ust. 1 należy jest za 30 dni.

§6

Wzór umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas oznaczony

1. Najemca jest zobowiązany do regulowania opłat związanych z eksploatacją Przedmiotu Umowy, w szczególności kosztów dostawy energii elektrycznej, ogrzewania, wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości. Opłaty te uiszczane będą przez Najemcę bezpośrednio na rzecz dostawców poszczególnych mediów oraz podmiotów świadczących usługi na podstawie otrzymanych od dostawców mediów faktur i rachunków/Opłaty za dostawę energii elektrycznej płatne będą przez Najemcę bezpośrednio na rzecz dostawcy na podstawie faktury przekazanej Najemcy przez Wynajmującego, zaś pozostałe opłaty płatne będą bezpośrednio na rachunek Wynajmującego, który zobowiązuje się uiszczać przedmiotowe opłaty na rzecz właściwych podmiotów*.
2. Jeżeli Najemca napotka trudności językowe skutkujące brakiem zrozumienia treści rachunków lub faktur, o których mowa w ust. 1 powyżej, zwróci się niezwłocznie do Wynajmującego, który na podstawie przedłożonych przez Najemcę rachunków lub faktur, o których mowa w ust. 1 powyżej, niezwłocznie udzieli Najemcy wskazówek w przedmiocie właściwego numeru rachunku bankowego, terminu oraz należnej do uiszczenia kwoty tytułem opłat, o których mowa w ust. 1 powyżej.
3. Tytułem zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego o zapłatę czynszu najmu oraz kosztów eksploatacyjnych, a także naprawienia ewentualnych szkód w Przedmiocie Umowy, Najemca zobowiązuje się uiszczyć na rachunek bankowy Wynajmującego kaucję w wysokości _____, w terminie do _____. Zwrot kaucji nastąpi na rachunek Najemcy w ciągu __ dni po rozwiązaniu niniejszej Umowy, z uwzględnieniem ewentualnych potrąceń.

§7¹

1. Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku, gdy:
 - a) Najemca zalega z zapłatą czynszu za co najmniej trzy pełne okresy płatności,
 - b) Najemca, wbrew postanowieniom Umowy, podnajmie Przedmiot Umowy lub odda go osobie trzeciej do używania,
 - c) Najemca mimo pisemnego upomnienia używa Przedmiot Umowy w sposób sprzeczny z postanowieniami Umowy,
 - d) Najemca zaniedbuje Przedmiot Umowy do tego stopnia, że może to spowodować istotne szkody po stronie Wynajmującego,
 - e) pomimo pisemnego upomnienia ze strony Wynajmującego, Najemca lub osoby, za które on odpowiada, stwarzają swoim zachowaniem znaczne uciążliwości dla Wynajmującego lub innych mieszkańców w budynku.
2. W przypadku zaległości w zapłacie czynszu przez Najemcę, Wynajmujący zobowiązany jest uprzedzić Najemcę na piśmie, udzielając mu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty.
3. W razie wypowiedzenia Umowy, Najemca jest zobowiązany do wydania Przedmiotu Umowy w stanie niepogorszonym, nie później niż ostatniego dnia obowiązywania Umowy. Najemca nie jest odpowiedzialny za zużycie Przedmiotu Umowy będące wynikiem prawidłowego używania.
4. Podstawą ustalenia stanu technicznego Przedmiotu Umowy po rozwiązaniu Umowy, będzie protokół zdawczo-odbiorczy sporządzony i podpisany przez Strony, zgodnie z wzorem wskazanym w załączniku nr 1 do Umowy.

§8

1. Wszelkie zmiany Umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej.
2. Strony wskazują następujące dane kontaktowe:
 - a. Wynajmujący: adres e-mail _____, nr telefonu _____.

Wzór umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas oznaczony

- b. Najemca: adres e-mail _____, nr telefonu _____.
3. W sprawach nieuregulowanych w Umowie zastosowanie znajdują przepisy prawa polskiego, w szczególności przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy Kodeks cywilny.
 4. Jeżeli jakiegokolwiek postanowienie niniejszej Umowy okazałoby się nieważne lub nieskuteczne nie będzie to miało wpływu na ważność innych postanowień Umowy. W takim przypadku Strony zastąpią to nieważne lub nieskuteczne postanowienie innym oddającym możliwie najpełniej brzmienie i wolę Stron związaną z postanowieniem, które okazało się nieważne lub nieskuteczne.
 5. Ewentualne spory wynikłe na tle niniejszej Umowy rozstrzygać będzie polski sąd powszechny właściwy miejscowo dla Wynajmującego lub właściwy miejscowo dla miejsca położenia Przedmiotu Umowy.
 6. Wszystkie załączniki stanowią integralną część niniejszej umowy.
 7. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

Załączniki:

1. Protokół zdawczo-odbiorczy.

¹ Co do zasady, właściciel lokalu może wypowiedzieć umowę najmu lokalu mieszkalnego tylko w przypadkach określonych w art. 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Nic nie stoi na przeszkodzie jednak, by strony umowy uregulowały zasady wypowiedzenia umowy przez Najemcę np. za miesięcznym terminem wypowiedzenia. W przypadku umowy najmu na czas określony konieczne jest jednak dokładne wskazanie podstaw wypowiedzenia umowy, bowiem zgodnie z art. 673 § 3 jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie. Niezbędne jest zatem wskazanie w jakich wypadkach Najemcy przysługuje prawo wypowiedzenia umowy.

* niepotrzebne skreślić.