**UMOWA NAJMU**

**zawarta w dniu \_\_\_\_\_\_\_ 2022 roku w \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

*pomiędzy*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ legitymującym/ą się dowodem osobistym o numerze \_\_\_\_\_\_\_\_\_ , wydanym przez \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, zamieszkałym/zamieszkałą \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, zwanym/ą dalej: *„Wynajmującym”*

a

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, mającym/mającą obywatelstwo \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ legitymującym się paszportem o numerze \_\_\_\_\_\_\_\_\_, wydanym przez \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, numer PESEL (jeśli nadano) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, zwanym/ą dalej *„Najemcą”*

dalej zwanymi: *„Stronami”*

o następującej treści:

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego na \_\_ piętrze w budynku znajdującym się przy ul. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ w \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, składającego się z \_\_ pokoi, kuchni, łazienki oraz \_\_\_\_\_, o łącznej powierzchni \_\_\_\_ (dalej: *„Lokal”*).
2. Na wyposażenie Lokalu składa się \_\_\_\_\_\_\_\_[[1]](#footnote-1)
3. Wynajmujący wynajmuje i oddaje do korzystania Najemcy cały Lokal wraz z wyposażeniem.
4. Najemca nie wnosi zastrzeżeń do stanu technicznego i wyposażenia Lokalu.
5. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony do dnia \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
6. Po upływie powyższego terminu Najemca zobowiązuje się niezwłocznie zwrócić Lokal w stanie niepogorszonym.
7.
8. Najemca zobowiązuje się do korzystania z Lokalu w sposób niezakłócający praw mieszkańców sąsiednich lokali, przestrzegając zasad współżycia społecznego oraz społecznie ustalonych norm dotyczących korzystania z lokali mieszkalnych a także zobowiązuje się dbać o Lokal w sposób powszechnie przyjęty.
9. Najemca zobowiązany jest do pokrycia we własnym zakresie ewentualnych drobnych nakładów, takich jak drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światłą, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody.
10. Najemca bez zgody Wynajmującego nie może oddać Lokalu lub jego części do bezpłatnego używania ani go podnająć.
11. Wszelkie adaptacje i ulepszenia Lokalu wymagają pisemnej zgody Wynajmującego.
12. Najemca uprawniony jest do zamieszkiwania w Lokalu wspólnie z \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[2]](#footnote-2).
13.
14. Wynajmujący dnia \_\_\_\_\_\_\_\_ / z dniem zawarcia niniejszej Umowy[[3]](#footnote-3) wydaje Najemcy Lokal w stanie przewidzianym do użytku mieszkalnego, zaś Najemca zobowiązuje się utrzymywać go w takim stanie przez czas trwania najmu.
15. Wynajmujący oraz osoby przez niego upoważnione mają prawo wstępu do Lokalu w czasie trwania Umowy tylko i wyłącznie w obecności Najemcy lub osób przez niego upoważnionych po odpowiednio wczesnym uprzedzeniu.
16. Czynsz najmu Strony ustalają w wysokości \_\_\_\_\_\_\_\_\_ zł (słownie: \_\_\_\_\_\_\_ zł) miesięcznie. [[4]](#footnote-4)
17. Czynsz najmu oraz opłaty, o których mowa w § 6 płatne będą z góry od dnia \_\_ każdego miesiąca na rachunek bankowy Wynajmującego o numerze \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
18. Najemca wraz z podpisaniem niniejszej Umowy wpłaca Wynajmującemu kaucję w wysokości \_\_\_\_\_\_ zł (słownie\_\_\_\_\_\_\_\_ zł) na poczet ewentualnej niedopłaty w czynszu lub opłatach eksploatacyjnych, bądź na pokrycie strat w Lokalu, zaś Wynajmujący podpisując niniejszą Umowę kwituje odbiór kaucji. Kaucja zostanie zwrócona w terminie \_\_\_ dni od dnia wygaśnięcia Umowy.[[5]](#footnote-5)
19. Strony ustalają, iż wszelkie koszty i świadczenia związane z eksploatacją Lokalu mieszkalnego, w tym czynsz administracyjny, przez czas trwania Umowy, ponosić będzie Najemca. Nie dotyczy to ubezpieczenia Lokalu oraz podatku od nieruchomości, które to opłaty obciążają Wynajmującego.
20. Początkowe stany liczników wynoszą
	1. Energia elektryczna: \_\_\_\_\_\_\_\_\_
	2. Woda: \_\_\_\_\_\_\_\_\_
	3. Gaz: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
	4. Ogrzewanie: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
21. Wynajmujący zobowiązuje się do rozliczenia opłat wskazanych w ust. 2 w terminie \_\_ dni od dnia otrzymania okresowego rozliczenia opłat.

Każdej ze stron przysługuje prawo do jej wypowiedzenia z zachowaniem \_\_ miesięcznego terminu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku:

1. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_
3. \_\_\_\_\_
4. \_\_\_\_\_.[[6]](#footnote-6)
5. Wszelkie zmiany, uzupełnienia oraz oświadczenie o wypowiedzeniu Umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej.
6. Sądem właściwym dla rozpoznania sporów wynikłych na kanwie niniejszej umowy jest sąd powszechny właściwy dla Wynajmującego.
7. W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie przepisy prawa polskiego, w tym w szczególności: Kodeksu cywilnego oraz ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.
8. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Wynajmujący Najemca

1. Warto w umowie wskazać na istotne wyposażenie lokalu, by uniknąć ewentualnych sporów przy oddawaniu Lokalu, można także przenieść listę rzeczy składających się na wyposażenie do załącznika i/lub protokołu odbioru (zdania) lokalu. [↑](#footnote-ref-1)
2. Warto w umowie wskazać z kim najemca ma prawo mieszkać, by było to jasne i klarowne i nie powodowało ewentualnych sporów. [↑](#footnote-ref-2)
3. Zakreślić właściwe. [↑](#footnote-ref-3)
4. Cecha odróżniająca najem od użyczenia – odpłatność. W koszty związane z najmem można „wrzucić” także czynsz administracyjny [↑](#footnote-ref-4)
5. Zabezpieczenie przed ewentualnymi trudnościami w zapłacie za zniszczenia w przedmiocie najmu [↑](#footnote-ref-5)
6. Nie trzeba wskazywać okresu wypowiedzenia – jeśli umowa zawarta jest na czas nieokreślony, obowiązują ustawowe okresy wypowiedzenia, jeśli natomiast umowa zawarta jest na czas określony, a w umowie nie ma zawartego okresu wypowiedzenia, wówczas nie ma możliwości rozwiązania umowy przed czasem, chyba, że dochodzi do istotnych naruszeń umowy lub innych sytuacji wskazanych w kodeksie. Najbezpieczniej wskazać na powody, przez które można najem wypowiedzieć (by literalnie stosować kodeks cywilny) [↑](#footnote-ref-6)