WZÓR

Umowa najmu lokalu mieszkalnego

zawarta w dniu _____ w miejscowości _____

pomiędzy:

WYNAJMUJĄCY

Imię i nazwisko

PESEL

Seria i numer dowodu osobistego

Adres zamieszkania

Adres do doręczeń (jeśli inny)

Telefon

Adres email

NAJEMCA

Imię i nazwisko

PESEL

Seria i numer dowodu osobistego

Adres zamieszkania

Adres do doręczeń (jeśli inny)

Telefon

Adres email

zwanymi dalej łącznie **Stronami**, a każda z osobna **Stroną**. Strony zawierają umowę następującej treści:

§ 1
Przedmiot najmu

1. Wynajmujący oświadcza, że przysługuje mu ☐ prawo własności ☐ spółdzielcze własnościowe prawo ☐ inny tytuł prawny _____ do lokalu mieszkalnego położonego w _____ przy ul. _____ nr _____, kod pocztowy _____, dla którego Sąd Rejonowy _____ prowadzi księgę wieczystą nr _____ (dalej: **Lokal**).
2. Lokal ma powierzchnię użytkową _____ m² i składa się z ___ pokoi, ☐ kuchni ☐ aneksu kuchennego, łazienki, przedpokoju oraz _____. Lokal znajduje się na ___ piętrze budynku.
3. Razem z Lokalem Wynajmujący oddaje Najemcy do używania: ☐ piwnicę ☐ komórkę lokatorską nr ____ ☐ miejsce postojowe nr ____ ☐ balkon ☐ ogródek ☐ inne: _____.
4. Wynajmujący oświadcza, że Lokal nie jest obciążony prawami osób trzecich, które uniemożliwiałyby zawarcie i wykonanie niniejszej umowy, a zgoda innych osób na jej zawarcie (współwłaściciela, małżonka), jeżeli jest wymagana, została udzielona.
5. Stan techniczny Lokalu, jego wyposażenie, stany liczników oraz liczbę przekazanych kluczy opisuje protokół zdawczo-odbiorczy, stanowiący **Załącznik nr 1** do umowy.

§ 2
Cel i okres najmu

1. Wynajmujący oddaje Najemcy Lokal do używania wyłącznie w celach mieszkalnych, a Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu umówiony czynsz i opłaty.
2. Umowa zostaje zawarta:

   ☐ na czas oznaczony od dnia _____ do dnia _____,

   ☐ na czas nieoznaczony, począwszy od dnia _____.
3. Wydanie Lokalu nastąpi w dniu _____ na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, po wpłacie kaucji, o której mowa w § 5.
4. Razem z Najemcą w Lokalu będą stale zamieszkiwać: _____

   _____

   Zamieszkanie w Lokalu innych osób na stałe wymaga uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie.

§ 3
Czynsz i opłaty

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz najmu w wysokości _____ **zł** miesięcznie (słownie: _____ złotych).
2. Opłaty eksploatacyjne na rzecz wspólnoty mieszkaniowej lub spółdzielni (tzw. czynsz administracyjny): ☐ są zawarte w czynszu najmu ☐ Najemca płaci dodatkowo Wynajmującemu w wysokości wynikającej z aktualnego rozliczenia zarządcy, na dzień zawarcia umowy _____ zł miesięcznie.
3. Opłaty za media i usługi Strony rozliczają w sposób zaznaczony w tabeli:

Rodzaj opłaty	W czynszu najmu	Zwrot wg zużycia	Umowa Najemcy z dostawcą
Energia elektryczna	☐	☐	☐
Gaz	☐	☐	☐
Woda zimna i ciepła, ścieki	☐	☐	☐
Ogrzewanie	☐	☐	☐
Wywóz odpadów komunalnych	☐	☐	☐
Internet i telewizja	☐	☐	☐
Inne: _____	☐	☐	☐

4. Czynsz i opłaty płatne są z góry, do ___ dnia każdego miesiąca, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego nr _____

   Za dzień zapłaty uznaje się dzień uznania rachunku Wynajmującego. Za pierwszy, niepełny miesiąc najmu czynsz oblicza się proporcjonalnie do liczby dni.
5. Opłaty rozliczane według zużycia Wynajmujący rozlicza na podstawie faktur dostawców lub rozliczeń zarządcy, które udostępnia Najemcy. Nadpłata zostaje zaliczona na poczet kolejnych opłat albo zwrócona Najemcy, a niedopłatę Najemca uiszcza w terminie 14 dni od otrzymania rozliczenia.

6. W razie opóźnienia w zapłacie Wynajmujący może żądać odsetek ustawowych za opóźnienie.

§ 4
Zmiana wysokości czynszu i opłat

1. Wynajmujący może podwyższyć czynsz, wypowiadając jego dotychczasową wysokość z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego. Wypowiedzenie wysokości czynszu wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności (art. 8a ustawy o ochronie praw lokatorów).
2. Podwyżka czynszu nie może następować częściej niż co 6 miesięcy, licząc od dnia, w którym zaczęła obowiązywać poprzednia podwyżka (art. 9 ust. 1b ustawy o ochronie praw lokatorów). Ograniczenie to nie dotyczy opłat niezależnych od Wynajmującego.
3. Opłaty niezależne od Wynajmującego (w szczególności opłaty na rzecz zarządcy budynku i dostawców mediów) zmieniają się wraz ze zmianą stawek dostawców lub zarządcy. W takim wypadku Wynajmujący przedstawia Najemcy na piśmie zestawienie opłat wraz z przyczyną ich zmiany.

§ 5
Kaucja zabezpieczająca

1. Najemca wpłaca Wynajmującemu kaucję zabezpieczającą w wysokości _____ **zł** (słownie: _____ złotych), ☐ gotówką w dniu podpisania umowy ☐ przelewem do dnia _____. Kaucja nie może przekraczać dwunastokrotności miesięcznego czynszu (art. 6 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów).
2. Kaucja zabezpiecza pokrycie należności Wynajmującego z tytułu najmu Lokalu, istniejących w dniu jego opróżnienia, w szczególności zaległego czynszu i opłat oraz kosztów naprawy szkód wykraczających poza normalne zużycie.
3. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia Lokalu, po potrąceniu należności Wynajmującego z tytułu najmu. Kwota zwrotu odpowiada iloczynowi miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu i krotności przyjętej przy pobraniu kaucji, nie może jednak być niższa od kaucji pobranej (art. 6 ust. 3 i 4 ustawy o ochronie praw lokatorów).
4. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego zaliczyć kaucji na poczet czynszu ani bieżących opłat.

§ 6
Obowiązki Wynajmującego

1. Wynajmujący zobowiązuje się wydać Najemcy Lokal w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać go w takim stanie przez czas trwania najmu (art. 662 § 1 Kodeksu cywilnego).
2. Wynajmujący zapewnia sprawne działanie istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem, umożliwiających korzystanie z wody, gazu, ciepła i energii elektrycznej, oraz dokonuje napraw i wymian, które nie obciążają Najemcy, w szczególności napraw i wymiany instalacji wewnętrznych (bez armatury i osprzętu), wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej, podłóg oraz tynków (art. 6a ustawy o ochronie praw lokatorów).
3. Wynajmujący ma prawo wejść do Lokalu w celu przeglądu jego stanu po wcześniejszym uzgodnieniu terminu z Najemcą, z wyprzedzeniem co najmniej ___ dni. W razie awarii wywołującej szkodę lub bezpośrednio grożącej jej powstaniem Najemca udostępnia Lokal niezwłocznie (art. 10 ustawy o ochronie praw lokatorów).

§ 7
Obowiązki Najemcy

1. Najemca zobowiązuje się używać Lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i niniejszą umową, dbać o Lokal i jego wyposażenie oraz przestrzegać porządku domowego i regulaminów obowiązujących w budynku.
2. Najemca ponosi drobne nakłady związane ze zwykłym używaniem Lokalu, w szczególności drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian oraz drobne naprawy instalacji i urządzeń zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania oraz dopływu i odpływu wody (art. 662 § 2 i art. 681 Kodeksu cywilnego, art. 6b ustawy o ochronie praw lokatorów).
3. Najemca niezwłocznie zawiadamia Wynajmującego o awariach i potrzebie napraw, które obciążają Wynajmującego (art. 666 § 2 Kodeksu cywilnego). Za szkody powstałe wskutek zaniechania zawiadomienia odpowiada Najemca.
4. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może podnajmować Lokalu ani jego części, oddawać go do bezpłatnego używania osobom trzecim (art. 688^2 Kodeksu cywilnego), prowadzić w nim działalności gospodarczej ani wynajmować go na doby.
5. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego dokonywać przeróbek ani zmian w Lokalu, w tym wymiany zamków, zmian instalacji i układu pomieszczeń. Drobne prace, takie jak wieszanie obrazów i półek, nie wymagają zgody.
6. Za zapłatę czynszu i innych opłat odpowiadają solidarnie z Najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie, w zakresie przewidzianym w art. 688^1 Kodeksu cywilnego.

§ 8
Zwierzęta, palenie, ubezpieczenie

1. Trzymanie zwierząt w Lokalu: ☐ dozwolone ☐ dozwolone wyłącznie w odniesieniu do _____ ☐ niedozwolone. Najemca odpowiada za szkody wyrządzone przez zwierzęta.
2. Palenie tytoniu i papierosów elektronicznych w Lokalu: ☐ dozwolone ☐ niedozwolone.
3. Najemca ☐ zobowiązuje się ☐ nie jest zobowiązany zawrzeć umowę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej najemcy na sumę gwarancyjną co najmniej _____ zł i przedstawić Wynajmującemu jej potwierdzenie w terminie 14 dni od wydania Lokalu.

§ 9
Ulepszenia Lokalu

1. Ulepszenia Lokalu Najemca może dokonać wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą Wynajmującego, w której Strony określą sposób rozliczenia nakładów.
2. W braku odmiennego porozumienia Wynajmujący po zakończeniu najmu może według swego wyboru zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego (art. 676 Kodeksu cywilnego).

§ 10
Wypowiedzenie i rozwiązanie umowy

1. Umowę zawartą na czas nieoznaczony Najemca może wypowiedzieć z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego (art. 673 § 2 Kodeksu cywilnego).
2. Umowę zawartą na czas oznaczony Najemca może wypowiedzieć z zachowaniem ___ miesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, w następujących wypadkach (art. 673 § 3 Kodeksu cywilnego):
   a) zmiany miejsca pracy lub nauki Najemcy na inną miejscowość,

b) utraty przez Najemcę źródła dochodu lub istotnego pogorszenia jego sytuacji materialnej albo zdrowotnej,

c) nabycia przez Najemcę innego lokalu mieszkalnego lub domu,

d) inne: _____

3. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę, zarówno zawartą na czas oznaczony, jak i nieoznaczony, wyłącznie z przyczyn określonych w art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów, w szczególności nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli Najemca:

a) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa Lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem, zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu,

b) jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie Lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,

c) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania Lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody Wynajmującego.

4. Jeżeli wady Lokalu zagrażają zdrowiu Najemcy lub jego domowników, Najemca może wypowiedzieć umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia (art. 682 Kodeksu cywilnego).

5. Strony mogą w każdym czasie rozwiązać umowę na mocy porozumienia.

6. Wypowiedzenie umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności, a wypowiedzenie dokonane przez Wynajmującego musi dodatkowo wskazywać jego przyczynę.

§ 11
Zwrot Lokalu

1. Najpóźniej w dniu zakończenia najmu Najemca opróżni Lokal ze swoich rzeczy i zwróci go Wynajmującemu wraz ze wszystkimi kluczami, w stanie niepogorszonym. Najemca nie odpowiada za zużycie Lokalu będące następstwem jego prawidłowego używania (art. 675 § 1 Kodeksu cywilnego).

2. Zwrot Lokalu Strony potwierdzają protokołem zdawczo-odbiorczym, w którym opisują stan Lokalu i wyposażenia oraz stany liczników na dzień zwrotu.

3. Najemca, który dokonał zameldowania w Lokalu, zobowiązuje się wymeldować najpóźniej w dniu jego zwrotu. Zameldowanie ma wyłącznie charakter ewidencyjny i nie tworzy prawa do Lokalu.

§ 12
Kontakt i doręczenia

1. Korespondencję związaną z umową Strony kierują na adresy wskazane na początku umowy. Bieżące sprawy (zgłoszenia awarii, rozliczenia, uzgadnianie terminów wizyt) Strony mogą załatwiać za pośrednictwem poczty elektronicznej lub wiadomości tekstowych.

2. Każda ze Stron niezwłocznie zawiadamia drugą Stronę o zmianie adresu. Do czasu zawiadomienia pismo wysłane na dotychczasowy adres uważa się za skutecznie doręczone.

§ 13
Dane osobowe

Wynajmujący przetwarza dane osobowe Najemcy i osób z nim zamieszkujących wyłącznie w celu zawarcia i wykonania niniejszej umowy oraz dochodzenia ewentualnych roszczeń (art. 6 ust. 1 lit. b i f RODO), przez okres trwania najmu i

przedawnienia roszczeń. Osobom, których dane dotyczą, przysługuje prawo dostępu do danych, ich sprostowania, ograniczenia przetwarzania oraz wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

§ 14
Postanowienia końcowe

1. Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
3. Spory wynikłe z umowy rozpoznaje sąd właściwy według przepisów Kodeksu postępowania cywilnego.
4. Dodatkowe ustalenia Stron:

   _____

   _____
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
6. Integralną część umowy stanowią: Załącznik nr 1 (protokół zdawczo-odbiorczy) oraz Załącznik nr 2 (potwierdzenie wpłaty kaucji, odbioru kluczy i zwrotu kaucji).

Wynajmujący czytelny podpis	**Najemca** czytelny podpis

ZAŁĄCZNIK NR 1

Protokół zdawczo-odbiorczy

☐ **wydanie Lokalu Najemcy** ☐ **zwrot Lokalu Wynajmującemu**

Data i godzina _____ Adres Lokalu _____

1 STANY LICZNIKÓW

Licznik	Numer licznika	Stan	Uwagi
Energia elektryczna (strefa dzienna)			
Energia elektryczna (strefa nocna)			
Gaz			
Woda zimna			
Woda ciepła			
Ciepło lub podzielniki			

2 KLUCZE, PILOTY I KARTY

Rodzaj	Liczba	Uwagi
Klucze do drzwi wejściowych Lokalu		
Klucze do klatki schodowej lub bramy		
Klucz do skrzynki pocztowej		
Klucz do piwnicy lub komórki		
Piloty, karty, breloki		

3 STAN POMIESZCZEŃ

Pomieszczenie	Ściany i sufit	Podłoga	Okna, drzwi, instalacje
Przedpokój			
Pokój 1			
Pokój 2			
Pokój 3			
Kuchnia			
Łazienka i WC			
Balkon, piwnica			

4 WYPOSAŻENIE LOKALU

Element wyposażenia	Liczba	Stan	Uwagi
Lodówka			
Kuchenka lub płyta grzewcza			
Piekarnik			
Zmywarka			
Pralka			
Okap			
Meble kuchenne			
Szafy			
Łóżko i materac			
Stół i krzesła			
Sofa			
Oświetlenie			
Telewizor			

5 USTERKI I UWAGI

Dokumentacja zdjęciowa: ☐ wykonano ___ zdjęć, przekazanych drugiej Stronie w dniu _____ ☐ nie wykonano

Wydający
czytelny podpis

Odbierający
czytelny podpis

ZAŁĄCZNIK NR 2

Kaucja i klucze

1 POTWIERDZENIE WPŁATY KAUCJI

Wynajmujący _____ potwierdza, że w dniu _____ otrzymał od Najemcy _____ kaucję zabezpieczającą w kwocie _____ **zł** (słownie: _____ złotych), zgodnie z § 5 umowy najmu z dnia _____.

Wynajmujący
czytelny podpis

2 POTWIERDZENIE ODBIORU KLUCZY

Najemca _____ potwierdza, że w dniu _____ odebrał klucze do Lokalu w liczbie wskazanej w protokole zdawczo-odbiorczym.

Najemca
czytelny podpis

3 POTWIERDZENIE ZWROTU KAUCJI

Najemca _____ potwierdza, że w dniu _____ otrzymał od Wynajmującego zwrot kaucji w kwocie _____ **zł**. Potrącono kwotę _____ zł z tytułu: _____

Najemca
czytelny podpis