

# Umowa najmu lokalu mieszkalnego

Zawarta dnia ..... W..... pomiędzy:  
(data) (miejsowość)

.....  
(dane wynajmującego)

zwanym dalej **Wynajmującym**

a

.....  
(dane najemcy)

zwanym dalej **Najemcą**.

## §1

1. Wynajmujący oświadczył, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w miejscowości ..... przy ulicy ..... nr budynku ..... nr lokalu .....

zwanego dalej **lokalem mieszkalnym**.

2. Lokal mieszkalny składa się z ..... pokoi oraz (niepotrzebne skreślić): przedpokoju, kuchni, łazienki + toalety, balkonu oraz piwnicy.

3. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego, o którym mowa w pkt 1 stanowi ..... m<sup>2</sup>. Lokal jest objęty wpisem do Księgi Wieczystej o numerze ..... (zwanym dalej "wpisem do KW") prowadzonej przez Sąd Rejonowy w .....

## §2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania ww. lokal mieszkalny wraz z wyposażeniem (lista przedmiotów zostaje załączona do niniejszej umowy w formie załącznika).

2. Najemca oświadcza, że zobowiązuje się płacić Wynajmującemu ustalony czynsz.

## §3

Umowa najmu lokalu mieszkalnego zostaje zawarta na czas od ..... do .....

## §4

Strony ustaliły, że czynsz najmu za jeden miesiąc wynosi ..... (słownie .....  
.....) złotych miesięcznie i płatny jest z góry/dołu w terminie do ..... dnia każdego miesiąca.

## §5

1. Najemca, poza zapłatą czynszu na rzecz Wynajmującego, obowiązany będzie dokonywać wszelkich opłat wynikających z eksploatacji mieszkania (opłaty za zużycie wody, energii elektrycznej, wywóz odpadów, etc).

2. Najemca, zgodnie z art. 681 KC, będzie na własny koszt dokonywał drobnych nakładów na rzecz lokalu mieszkalnego.

## §6

1. Na poczet nieopłaconych należności z tytułu najmu lokalu mieszkalnego Najemca wpłaca Wynajmującemu kaucję w wysokości ..... (słownie .....)  
złotych, którą to kaucję Wynajmujący ma obowiązek zwrócić w kwocie pomniejszonej o niespłacone przez najemcę zobowiązania.
2. Kaucja, o której mowa w p.1, jeżeli nie będzie podstaw do jej potrącenia podlega zwróceniu Najemcy nie później niż 30 dni po rozwiązaniu umowy, po rozliczeniu opłat za media.
3. Wynajmujący ma prawo do żądania zwrotu poniesionych wszelkich kosztów ponad kwotę kaucji w przypadku wystąpienia sytuacji, gdy niezapłacone przez Najemcę opłaty eksploatacyjne lub koszty napraw przekroczą ustaloną kwotę kaucji.

## §7

1. Wynajmujący zobowiązuje się przedstawiać Najemcy bieżące rachunki obejmujące opłaty eksploatacyjne, o których mowa w §5 w terminie co najmniej 7 dni przed terminem płatności.
2. Najemca zobowiązuje się przedstawiać Wynajmującemu w dniu terminu płatności, o których mowa w pkt. 1 tego paragrafu, dowody ich uiszczenia.

## §8

Najemca nie ma prawa do podnajmowania mieszkania ani jego części osobom trzecim.

## §9

O nadchodzącej na nazwisko Wynajmującego korespondencji i sprawach wymagających jego udziału Najemca będzie niezwłocznie informował Wynajmującego telefonicznie/mailowo/listownie/osobiście\*.

## §10

1. Najemca nie dokona żadnych zmian budowlanych w lokalu mieszkalnym bez uprzedniej zgody Wynajmującego. otrzymanej w formie pisemnej.
2. Nakłady poniesione przez Najemcę na trwałe ulepszenie lokalu mieszkalnego dokonane zgodnie z pkt 1 tego paragrafu zostaną mu zwrócone przez Wynajmującego w chwili rozwiązania/ustania umowy najmu.
3. Zwrot kosztów poniesionych na trwałe ulepszenie opisane w pkt 2 tego paragrafu nie zachodzi w oparciu o dowody kosztowe, a o wartość ulepszeń w momencie zakończenia umowy - ceny rynkowe.
4. Jeśli Wynajmujący nie wyraził zgody na dokonanie trwałych ulepszeń lokalu mieszkalnego przez Najemcę, może odmówić zwrotu kosztów poniesionych przez Najemcę na ich rzecz oraz zażądać przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego, opisanego m.in. w §1 i §2 niniejszej umowy.

## §11

1. Wynajmującemu przysługuje prawo wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym. Wypowiedzenie natychmiastowe może mianowicie nastąpić w przypadkach, kiedy najemca:
  - używa rzeczy w sposób sprzeczny z umową lub z przeznaczeniem rzeczy i mimo upomnienia nie przestaje jej używać w taki sposób (art. 667 § 2 k.c.),
  - zaniedbuje rzecz do tego stopnia, że zostaje ona narażona na utratę lub uszkodzenie (art. 667 § 2 k.c.),
  - dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności (art. 672 k.c.),

- wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela.

2. Najemca może wypowiedzieć najem w każdym czasie, z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca następującego po miesiącu, którym wynajmujący otrzymał wypowiedzenie dokonane w formie pisemnej.

### §12

W lokalu mieszkalnym, będącym przedmiotem umowy najmu, mieszkać będą:

1. ....
2. ....
3. ....
4. ....

### §13

Jakiegokolwiek zmiany dotyczące przedmiotu najmu, w szczególności dotyczące zakresu użytkowania, kondycji lokalu mieszkalnego, warunków płatności czy wypowiedzenia, wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

### §14

Z chwilą podpisania przez strony protokołu przekazania mieszkania zostaną uiszczone przez Najemcę opłaty eksploatacyjne, pierwsza opłata czynszu oraz kaucja opisana w §6.

### §15

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

### §14

Do umowy załącza się:

1. ....
2. ....
3. ....
4. ....

### §15

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

.....

.....

[podpis Wynajmującego]

[podpis Najemcy]