

# Umowa najmu mieszkania:

## UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO

na czas nieoznaczony

zawarta w dniu [data] w [miejscowość] pomiędzy:

[imię i nazwisko], zamieszkałym/ą [adres], PESEL [numer], legitymującym/ą się dowodem osobistym [seria i numer], zwanym/ą dalej Wynajmującym,

a

[imię i nazwisko], zamieszkałym/ą [adres], PESEL [numer], legitymującym/ą się dowodem osobistym [seria i numer], zwanym/ą dalej Najemcą.

### § 1. Przedmiot najmu

1. Wynajmujący oświadcza, że przysługuje mu [prawo własności / spółdzielcze własnościowe prawo] do lokalu mieszkalnego nr [numer] położonego w [miejscowość] przy ul. [ulica i numer budynku], o powierzchni [liczba] m<sup>2</sup>, składającego się z [liczba] pokoi, kuchni, łazienki [oraz: inne pomieszczenia, piwnica, komórka], księga wieczysta nr [numer, jeśli jest].
2. Wynajmujący oddaje Najemcy lokal do używania na cele mieszkaniowe, a Najemca zobowiązuje się płacić umówiony czynsz (art. 659 § 1 Kodeksu cywilnego).
3. Razem z Najemcą w lokalu będą stale mieszkać: [imiona i nazwiska / nikt].
4. Stan techniczny lokalu, wyposażenie, stany liczników i liczbę wydanych kluczy strony opisują w protokole zdawczo-odbiorczym podpisanym przy wydaniu lokalu, który stanowi załącznik nr 1 do umowy (art. 6c ustawy o ochronie praw lokatorów).

### § 2. Czas trwania

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony, od dnia [data].
2. Wynajmujący wyda Najemcy lokal i klucze w dniu [data].

### § 3. Czynsz i opłaty

1. Czynsz wynosi [kwota] zł (słownie: [kwota słownie]) miesięcznie i jest płatny z góry do [dzień] dnia każdego miesiąca na rachunek Wynajmującego nr [numer rachunku].
2. Czynsz obejmuje opłaty na rzecz [wspólnoty mieszkaniowej / spółdzielni], które Wynajmujący reguluje sam.
3. Oprócz czynszu Najemca pokrywa koszty energii, gazu, wody, odprowadzania ścieków i odbioru odpadów, [na podstawie umów zawartych bezpośrednio z dostawcami / zwracając Wynajmującemu kwoty z rachunków dostawców według wskazań liczników, w terminie [liczba] dni od otrzymania rozliczenia] (art. 9 ust. 5 i 6 ustawy o ochronie praw lokatorów).

### § 4. Kaucja

1. W dniu podpisania umowy Najemca wpłaca kaucję w kwocie [kwota] zł [przelewem na rachunek wskazany w § 3 / gotówką, za pokwitowaniem]. Kaucja nie przekracza

dwunastokrotności miesięcznego czynszu (art. 6 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów).

2. Kaucja zabezpiecza należności Wynajmującego z tytułu najmu istniejące w dniu opróżnienia lokalu. Wynajmujący zwraca ją w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, po potrąceniu tych należności, na rachunek Najemcy nr [numer rachunku], w kwocie ustalonej zgodnie z art. 6 ust. 3 i 4 tej ustawy.

#### § 5. Używanie lokalu i naprawy

1. Najemca używa lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i przestrzega porządku domowego.

2. Drobne nakłady i naprawy połączone ze zwykłym używaniem lokalu, wymienione w art. 681 Kodeksu cywilnego, obciążają Najemcę. Pozostałe naprawy potrzebne do utrzymania lokalu w stanie przydatnym do umówionego użytku obciążają Wynajmującego (art. 662 Kodeksu cywilnego).

3. Najemca niezwłocznie zawiadamia Wynajmującego o potrzebie napraw, które obciążają Wynajmującego (art. 666 § 2 Kodeksu cywilnego).

4. Ulepszenia i zmiany w lokalu wymagają zgody Wynajmującego oraz pisemnego porozumienia o sposobie rozliczenia (art. 6d ustawy o ochronie praw lokatorów).

5. Najemca udostępnia lokal w razie awarii niezwłocznie, a w celu przeglądu w terminie uzgodnionym z wyprzedzeniem (art. 10 ust. 1 i 3 ustawy o ochronie praw lokatorów).

[Opcjonalnie, skreśl, jeśli nie dotyczy:] 6. Najemca może trzymać w lokalu [rodzaj i liczba zwierząt].

#### § 6. Podnajem

Najemca nie oddaje lokalu ani jego części w podnajem ani do bezpłatnego używania bez pisemnej zgody Wynajmującego (art. 688<sup>2</sup> Kodeksu cywilnego).

#### § 7. Podwyżka czynszu

Wynajmujący może podwyższyć czynsz, wypowiadając na piśmie jego dotychczasową wysokość z zachowaniem trzymiesięcznego terminu, na koniec miesiąca kalendarzowego, nie częściej niż co 6 miesięcy (art. 8a i art. 9 ust. 1b ustawy o ochronie praw lokatorów).

#### § 8. Wypowiedzenie

1. Najemca może wypowiedzieć umowę najpóźniej na trzy miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego (art. 688 Kodeksu cywilnego).

2. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę wyłącznie na piśmie pod rygorem nieważności, z podaniem przyczyny, w przypadkach określonych w art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów.

#### § 9. Zwrot lokalu

1. Po zakończeniu najmu Najemca zwraca lokal ze wszystkimi kluczami w stanie niepogorszonym, z wyjątkiem zużycia będącego następstwem prawidłowego używania (art. 675 § 1 Kodeksu cywilnego). Przy zwrocie strony spisują protokół zdawczo-odbiorczy ze stanami liczników.

[Opcjonalnie, skreśl, jeśli nie dotyczy:] 2. Po zakończeniu najmu Najemca nie ma obowiązku odnawiania lokalu (art. 6e i 6f ustawy o ochronie praw lokatorów).

#### § 10. Adresy do doręczeń

Strony informują się na piśmie o każdej zmianie adresu zamieszkania. W razie zaniedbania tego obowiązku list polecony wysłany na ostatni znany adres i nieodebrany uważa się za doręczony (art. 6g ustawy o ochronie praw lokatorów).

#### § 11. Postanowienia końcowe

1. Zmiany umowy wymagają formy pisemnej.
2. W sprawach nieuregulowanych stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego i ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów.
3. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Załącznik nr 1: protokół zdawczo-odbiorczy lokalu.

[Podpis Wynajmującego] [Podpis Najemcy]