

UMOWA NAJMU MIESZKANIA

Zawarta w dniu (dzień, miesiąc, rok) w (miejsowość) pomiędzy:

(Imię, nazwisko) (PESEL) legitymującym się dowodem osobistym nr. (numer dowodu osobistego)
zam. (numer domu, ulica, kod pocztowy, miejscowość)

Zwanym w dalszej części umowy **wynajmującym**

Z komentarzem [BC1]: Celem uniknięcia częstych pomyłek, wynajmujący to właściciel mieszkania

a

(Imię, nazwisko) (PESEL) legitymującym się dowodem osobistym nr. (numer dowodu osobistego)
zam. (numer domu, ulica, kod pocztowy, miejscowość)

Zwanym w dalszej części umowy **najemcą**

Z komentarzem [BC2]: Jeśli wynajmujesz mieszkanie więcej niż jednej osobie, wpisz je wszystkie w umowę, celem uniknięcia późniejszych problemów. Dotyczy to oczywiście osób pełnoletnich, więc w tej części umowy nie wpisujemy dzieci.

Wspólnie nazywanymi **stronami**

§1

DEFINICJE UMOWNE

Ilekroć w umowie pojawia się pojęcie:

1. Mieszkanie-rozumić przez to należy lokal znajdujący się przy ulicy (adres mieszkania wynajmowanego)
2. Czynnosc-kwota, którą najemca zobowiązuje się do uiszczania na rzecz wynajmującego
3. Miesiąc-pełny miesiąc zaczynający się pierwszego dnia danego miesiąca, a kończący się ostatniego dnia danego miesiąca.

§2

PRZEDMIOT UMOWY

1. Wynajmujący wynajmuje odpłatnie a najemca przyjmuje w najem z obowiązkiem zapłaty całość lokalu mieszkalnego znajdującego się przy ul. (nazwa ulicy) pod numerem (numer mieszkania i bloku) w (miejsowość) dla którego to lokalu prowadzona jest księga wieczysta o numerze (numer księgi wieczystej mieszkania).
2. Najemca zobowiązuje się w zamian za spełnienie przez wynajmującego zobowiązania wskazanego w §2 pkt 1 umowy do zapłaty comiesięcznego czynszu wskazanego w §6 umowy w terminie wskazanym w tym samym paragrafie.

§3

PRAWO DO LOKALU

1. Wynajmujący oświadcza, iż jest wyłącznym właścicielem mieszkania, którego najem stanowi przedmiot umowy.
2. Wynajmujący oświadcza iż lokal, którego najem stanowi przedmiot umowy nie jest obciążony żadnymi prawami osób trzecich które mogłyby utrudniać Najemcy realizację niniejszej umowy.

§4

CZAS TRWANIA UMOWY

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia (dzień początkowy) do dnia (dzień końcowy)
2. W przypadku dalszego użytkowania lokalu przez najemcę po upływie okresu wskazanego w §4 pkt 1 umowy, umowa zostaje przedłużona na zamknięty okres kolejnych (ilość lat) lat.
3. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę w formie pisemnej z zachowaniem (ilość miesięcy) miesięcznego okresu wypowiedzenia, przy czym za początek okresu wypowiedzenia rozumieć będzie się dzień zapoznania się przez drugą stronę z oświadczeniem o wypowiedzeniu

§5

SPECYFIKACJA PRZEDMIOTU UMOWY

1. Lokal mieszkalny którego najem stanowi przedmiot umowy, wskazany w §2 pkt 1 umowy składa się z
 - a) (ilość pokoi) Pokoi
 - b) Łazienki
 - c) Przedpokoju
 - d) Kuchni

§6

CZYNSZ

1. Czynsz najmu z tytułu realizacji niniejszej umowy wynosić będzie (kwota) złotych.
2. Najemca zobowiązuje się do uiszczania czynszu wskazanego w §6 pkt 1 umowy w terminie do dnia (data) każdego następującego po sobie miesiąca kalendarzowego z góry.

Z komentarzem [BC3]: Jeśli nie jesteś wyłącznym właścicielem mieszkania, niniejszy zapis zamień na „wynajmujący oświadcza że są wyłącznymi właścicielami mieszkania którego najem stanowi przedmiot umowy” zaś w na samej górze umowy w miejsce wynajmującego dodaj drugiego właściciela. W takim wypadku umowę muszą podpisać oboje właściciele, albo jeden z właścicieli musi udzielić drugiemu pełnomocnictwa do zawarcia umowy.

Z komentarzem [BC4]: Jeśli chcesz żeby najemca nie mógł wypowiedzieć umowy, wystarczy że usuniesz ten zapis. Umowa najmu zawarta na czas określony z automatu nie zawiera zgodnie z ustawą możliwości jej wypowiedzenia. Inaczej sprawa się ma w przypadku umowy na czas nieokreślony, i dlatego takiej umowy właśnie nie zawierasz, jako że moim zdaniem zawsze lepiej mieć kontrolę nad tym na co się godzimy

Z komentarzem [BC5]: Jest to wyłącznie przykładowy skład mieszkania. Chodzi o to, że musisz w tym miejscu wypisać jakie pomieszczenia są w danym mieszkaniu.

3. Najemca poza czynszem wskazanym w §6 pkt 1 zobowiązuje się do ponoszenia wszelkich innych kosztów związanych z użytkowaniem mieszkania, którego najem jest przedmiotem niniejszej umowy. Na koszty te składać będą się między innymi jednak nie wyłącznie:
- Koszty ogrzewania
 - Koszty wody
 - Koszty gazu
 - Koszty z tytułu wywozu śmieci i nieczystości
 - Koszty prądu
 - Koszty internetu
4. Wynajmujący zobowiązuje się do niezwłocznego przekazywania najemcy rachunków określających wysokość kosztów wskazanych w §6 pkt 3 oraz innych kosztów powstałych w wyniku eksploatacji mieszkania przez najemcę.
5. Najemca zobowiązuje się do płatności rachunków, o których mowa w §6 pkt 4 umowy w terminie (ilość dni) dni od ich otrzymania od wynajmującego pod rygorem potrącenia ich wysokości z kaucji wskazanej w §7 umowy.
6. Wszelkie kwoty wynikające z niniejszej umowy przekazywane będą wynajmującemu na należący do niego rachunek bankowy o numerze (numer rachunku bankowego) prowadzony przez (nazwa banku). Za termin uiszczenia należności na rzecz wynajmującego uważać będzie się moment zaksięgowania środków na rachunku bankowym wynajmującego.
7. Poza kosztami wskazanymi w §6 umowy, najemca zobowiązuje się do wykonywania drobnych napraw i nakładów na przedmiot najmu na własny koszt w ramach potrzeb powstałych w wyniku eksploatacji przedmiotu najmu.

§7

KAUCJA

- Najemca zobowiązuje się uścić na rzecz Wynajmującego najpóźniej w dniu wydania mu przedmiotu najmu kaucję.
- Strony ustalają wysokość kaucji na kwotę (kwota kaucji).
- Kaucja, o której mowa w §7 pkt 1 umowy będzie przeznaczona w pierwszej kolejności na naprawę szkód powstałych w wyniku nieprawidłowego korzystania przez najemcę z mieszkania, następnie zaś na zaległości w płatnościach kwot wskazanych w §6 umowy.
- O każdym wykorzystaniu środków z kaucji, wynajmujący powiadomi najemcę w terminie 3 dni od dnia uszczuplenia kaucji. Najemca zobowiązuje się do uzupełnienia kaucji w

Z komentarzem [BC6]: W tej części wymień tylko te media, na które umowę zawarłeś Ty, ale płaci za nie najemca. Jeśli więc na przykład nie zapewniasz internetu, nie wpisuj go tutaj.

Z komentarzem [BC7]: Jeśli chcesz aby czynsz i rachunki płacone były nie na twoje konto a do rąk własnych, wystarczy że zmienisz ten zapis na „Wszelkie kwoty wynikające z niniejszej umowy przekazywane będą wynajmującemu do rąk własnych za pokwitowaniem odbioru”

Z komentarzem [BC8]: Z uwagi na to, iż zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego wypowiedzenie z tytułu niepłacenia czynszu może mieć miejsce dopiero tak naprawdę po powstaniu dwumiesięcznego długu a następnie wezwaniu do spłaty w terminie miesięcznym, zalecam stosowanie kaucji w wysokości trzymiesięcznego czynszu.

terminie (ilość dni) pod rygorem wypowiedzenia umowy z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia.

5. Wynajmujący zastrzega sobie prawo dochodzenia od najemcy kwot przewyższających wysokość uiszczonej kaucji na drodze Sądowej w przypadku, gdyby szkody przez najemcę wyrządzone lub zaległości w płatnościach przewyższyły wysokość uiszczonej kaucji.

§8

PODNAJEM

Najemca zobowiązuje się nie udostępnić ani nie podnajmować przedmiotu umowy osobom trzecim niewskazanym w umowie pod rygorem wypowiedzenia umowy w trybie wskazanym §10 umowy.

§9

ZMIANY W PRZEDMIOCIE UMOWY

1. Najemca zobowiązuje się do niedokonywania w przedmiocie najmu żadnych zmian z wyjątkiem sytuacji w których to na zmiany te zgodę w formie pisemnej wyraźnie wyrazi Wynajmujący.
2. Najemca zobowiązuje się do przywrócenia na własny koszt przedmiotu najmu do stanu początkowego z momentem zakończenia trwania umowy pod rygorem przywrócenia przedmiotu najmu do stanu początkowego przez wynajmującego na koszt najemcy.

§10

WYPOWIEDZENIE UMOWY

Z TYTUŁU NARUSZENIA JEJ WARUNKÓW

Wynajmującemu przysługuje prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia w następujących przypadkach:

- a) Najemca pomimo jednokrotnego pisemnego upomnienia nie zaprzestał używać przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodny z jego przeznaczeniem.
- b) Najemca zaniedbuje swoje obowiązki związane w realizacją umowy czym naraża przedmiot umowy na powstanie szkód.
- c) Najemca nie uzupełnił kaucji po jej uszczupleniu we wskazanym mu terminie.
- d) Najemca dokonał zmian w lokalu pomimo braku wyraźnej zgody wynajmującego.

- e) Sposób w jaki Najemca korzysta z przedmiotu najmu wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali.
- f) Najemca zalega z czynszem za co najmniej dwa miesiące, a wynajmujący wezwał go do uiszczenia należności w terminie miesiąca pod rygorem wypowiedzenia umowy i termin ten bezskutecznie upłynął.
- g) Najemca wynajął, podnajął lub udostępnił nicodpłatnie przedmiot umowy bez uprzedniej pisemnej zgody wynajmującego.

§11

ZAPISY KOŃCOWE

1. Niniejsza umowa sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach dla każdej ze stron.
2. W kwestiach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie znajdować będą zapisy kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie zmiany w niniejszej umowie dokonywane będą w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Strony będą dążyć do rozstrzygnięcia ewentualnych sporów na tle niniejszej umowy w sposób polubowny. Jednakże, gdyby nie było to możliwe strony ustalają iż Sądem właściwym miejscowo dla rozstrzygnięcia spraw związanych z niniejszą umową będzie Sąd właściwy miejscowo dla miejsca zamieszkania wynajmującego.
5. Elementem składowym niniejszej umowy jest protokół wydania przedmiotu umowy stanowiący załącznik nr. 1 do niniejszej umowy.

.....
Najemca

.....
Wynajmujący