

## 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 .....

(fakultatywne)

4. Zgodnie z wpisem do KW piwnica ma charakter pomieszczenia przynależnego, opłaty zaś będą doliczane do czynszu zgodnie z regulaminem rozliczania kosztów gospodarowania zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali Spółdzielni Mieszkaniowej .....

(fakultatywne)

4a. Zgodnie z wpisem do KW piwnica ma charakter powierzchni wspólnej, opłaty zaś będą doliczane do czynszu zgodnie z wielkością udziału, wynoszącą ..... % czynszu.

### §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

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.

### §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\*.

\*niepotrzebne skreślić

## §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

Wynajmującemu przysługuje prawo wypowiedzenia umowy najmu z minimum miesięcznym wyprzedzeniem (liczonym od końca miesiąca kalendarzowego, w którym wypowiedzenie zostało dostarczone) w następujących wypadkach:

- jeżeli Najemca pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstawania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub:
- jeżeli, pomimo pisemnego uprzedzenia o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu i wyznaczenia dodatkowego terminu spłaty, Najemca zalega z płatnościami czynszu za przynajmniej 3 pełne okresy, lub:
- jeżeli Najemca wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego użytku lokal mieszkalny lub jego część osobom trzecim bez zgody Wynajmującego.

## §12

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

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

**§13**

Jakiegolwiek 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]