

....., dnia r.

UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO

Dane wynajmującego

Imię i nazwisko	
Adres zamieszkania	
PESEL	
Seria i nr dokumentu tożsamości	
Telefon	
Adres e-mail	

Dane najemcy

Imię i nazwisko	
Adres zamieszkania	
PESEL	
Seria i nr dokumentu tożsamości	
Telefon	
Adres e-mail	

Dane lokalu

Adres lokalu	
Nr księgi wieczystej	
Powierzchnia użytkowa (m ²)	
Liczba pokoi	
Piętro	
Wyposażenie (meble, sprzęty AGD/RTV)	

Warunki najmu

Okres najmu (od — do / na czas nieokreślony)	
Czynsz miesięczny (zł)	
Termin płatności czynszu	
Nr konta bankowego do wpłat	
Kaucja zabezpieczająca (zł)	
Opłaty dodatkowe (media, czynsz administracyjny)	

Postanowienia umowy

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu opisanego powyżej i że lokal ten jest wolny od praw osób trzecich uniemożliwiających wykonywanie niniejszej umowy.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy lokal do używania w celach mieszkaniowych, a Najemca lokal ten przyjmuje.
3. Najemca zobowiązuje się do korzystania z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i utrzymywania go w należytym stanie technicznym i sanitarnym.
4. Najemca nie może podnajmować lokalu ani jego części, ani oddawać go do bezpłatnego używania osobom trzecim bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
5. Najemca nie może dokonywać zmian w lokalu naruszających jego substancję bez pisemnej zgody Wynajmującego. Wszelkie ulepszenia dokonane za zgodą Wynajmującego stają się własnością Wynajmującego, chyba że strony postanowią inaczej.
6. Stan techniczny lokalu oraz jego wyposażenie określa protokół zdawczo-odbiorczy stanowiący załącznik do niniejszej umowy.
7. Wynajmujący zobowiązuje się do dokonywania napraw koniecznych obciążających go z mocy ustawy o ochronie praw lokatorów (naprawy instalacji, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej zewnętrznej, naprawy tynków i ścian nośnych).
8. Najemca zobowiązuje się do dokonywania drobnych napraw i konserwacji lokalu (malowanie ścian, naprawa podłóg, drzwi wewnętrznych, urządzeń sanitarnych, baterii, uszczelnianie okien i drzwi).
9. Najemca zobowiązuje się udostępnić Wynajmującemu lokal w celu dokonania napraw koniecznych oraz przeglądów technicznych, po uprzednim uzgodnieniu terminu.
10. Kaucja zabezpieczająca zostanie zwrócona Najemcy w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, po potrąceniu ewentualnych należności Wynajmującego (zaległy czynsz, koszty napraw szkód wyrządzonych przez Najemcę ponad normalne zużycie).

Wypowiedzenie umowy

1. Wynajmujący może wypowiedzieć niniejszą umowę wyłącznie z przyczyn i na zasadach określonych w art. 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, w szczególności gdy Najemca:

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

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

2. Najemca może wypowiedzieć niniejszą umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

3. Każda ze stron może rozwiązać umowę za porozumieniem stron w dowolnym terminie.

4. Wypowiedzenie wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

3. Ewentualne spory wynikające z niniejszej umowy strony będą rozstrzygać polubownie, a w razie braku porozumienia — przed sądem właściwym dla miejsca położenia lokalu.

4. Integralną część niniejszej umowy stanowi protokół zdawczo-odbiorczy lokalu.

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

Podstawa prawna: art. 659-692 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. — Kodeks cywilny (Dz.U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm.); ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 725 ze zm.).

.....
(czytelny podpis wynajmującego)

.....
(czytelny podpis najemcy)