

# Umowa najmu lokalu mieszkalnego

Zawarta w dniu ..... r. w ..... pomiędzy:

(data)

(miejscowość)

.....  
.....  
zwany dalej **Wynajmującym**,

a

.....  
.....  
zwany dalej **Najemcą**.

## § 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr ..... w budynku nr ..... położonym .....  
(miejscowość, osiedle, ulica)  
dla którego w ..... prowadzona jest księga wieczysta nr .....
2. Lokal mieszkalny, o którym mowa w ust. 1, składa się z .....  
.....  
Łączna powierzchnia użytkowa lokalu wynosi ..... m<sup>2</sup>.
3. Spis przedmiotów wyposażenia mieszkania zawiera protokół przekazania lokalu stanowiący załącznik nr 1 do umowy.

## § 2

Wynajmujący oddaje najemcy do używania w celach mieszkaniowych cały lokal mieszkalny, o którym mowa w § 1 umowy, na okres .....

## § 3

1. Najemca zobowiązuje się opłacać czynsz w wysokości ..... (słownie: .....  
.....) miesięcznie do ..... dnia każdego miesiąca do rąk Wynajmującego albo na jego rachunek bankowy nr .....  
(nr rachunku wynajmującego)  
w .....  
(nazwa banku wynajmującego)
2. Oprócz czynszu Najemca zobowiązany jest uiszczać wszelkie opłaty wynikające z eksploatacji mieszkania bezpośrednio dostawcom mediów na podstawie doręczanych mu rachunków.

W przypadku gdyby koszty z tego tytułu poniósł Wynajmujący, Najemca zobowiązany jest do ich zwrotu w ciągu . . . . . dni od otrzymania stosownego żądania.

#### **§ 4**

1. W chwili zawarcia umowy Najemca przekazuje do rąk Wynajmującemu kwotę . . . . . (słownie: . . . . .) tytułem kaucji zabezpieczającej ewentualne przyszłe roszczenia Wynajmującego względem Najemcy związane z niniejszą umową.
2. Wynajmujący zobowiązany jest zwrócić waloryzowaną kaucję w ciągu . . . . . dni od wygaśnięcia niniejszej umowy i opróżnienia mieszkania po potrąceniu odpowiednich kwot z tytułu roszczeń przysługujących mu przeciwko Najemcy na dzień opróżnienia mieszkania, a w szczególności z tytułu niezapłaconego czynszu, odsetek za nieterminowe płatności czynszu oraz wyrządzonych przez Najemcę szkód w mieszkaniu.

#### **§ 5**

Najemca nie może podnajmować ani oddawać do bezpłatnego używania mieszkania, ani jego części osobom trzecim.

#### **§ 6**

1. Najemca może dokonywać zmian lub adaptacji budowlanych w mieszkaniu tylko za uprzednią zgodą Wynajmującego wyrażoną na piśmie i w zakresie przez niego przewidzianym.
2. Wynajmujący zobowiązuje się zwrócić połowę wykazanych stosownymi rachunkami kosztów zmian i adaptacji budowlanych dokonanych za jego pisemną zgodą i w jej granicach. Zwrot ten nastąpi w terminie . . . . . dni od dnia wydania mu mieszkania.
3. W przypadku gdy Najemca dokona zmian lub adaptacji budowlanych bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie, Wynajmujący może żądać od Najemcy przywrócenia stanu poprzedniego oraz zapłaty kary umownej w wysokości jednego czynszu.

#### **§ 7**

Drobne nakłady połączone ze zwykłym korzystaniem z mieszkania obciążają Najemcę. Należą do nich w szczególności: drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, instalacji i urządzeń technicznych; malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych.

#### **§ 8**

Najemca jest zobowiązany udostępnić mieszkanie Wynajmującemu i odpowiednim służbom celem usunięcia powstałej awarii powodującej szkodę lub bezpośrednio grożącej powstaniu szkody.

## § 9

Wynajmujący może pisemnie wypowiedzieć umowę najmu w terminie jednego miesiąca na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli najemca:

- pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub 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, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
- jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za . . . . . pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub
- wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej zgody właściciela.

## § 10

Najemca może wypowiedzieć najem ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli mieszkanie ma wady zagrażające zdrowiu Najemcy lub jego domowników.

## § 11

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610).
3. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

.....  
Wynajmujący

.....  
Najemca