

# UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO

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

.....  
.....  
.....

(w przypadku osoby fizycznej należy podać imię, nazwisko osoby, adres zameldowania, numer i rodzaj dowodu tożsamości; w przypadku podmiotu gospodarczego należy podać dane podmiotu: nazwę, adres, NIP, REGON i dane osoby reprezentujące podmiot)

zwanym/zwanymi\* w dalszej treści umowy Wynajmującym, a

.....  
.....  
.....

(w przypadku osoby fizycznej należy podać imię, nazwisko osoby, adres zameldowania, numer i rodzaj dowodu tożsamości; w przypadku podmiotu gospodarczego należy podać dane podmiotu: nazwę, adres, NIP, REGON i dane osoby reprezentującej odmiot)

zwanym dalej Najemcą, o treści następującej:

## § 1

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w .....  
..... przy ulicy ..... numer .....  
o łącznej powierzchni ..... m<sup>2</sup>.

## § 2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania lokal określony w § 1 wraz z wyposażeniem z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe.
2. Wykaz wyposażenia oraz opis stanu technicznego lokalu stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
3. Najemca nie wnosi zastrzeżeń do stanu technicznego lokalu oraz jego wyposażenia.
4. Wydanie lokalu nastąpi protokolarnie po podpisaniu umowy.

## § 3

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony/oznaczony\* do dnia .....
2. Stronom przysługuje prawo rozwiązania umowy najmu za wypowiedzeniem ze skutkiem na ostatni dzień miesiąca następującego po miesiącu, w którym doręczyła drugiej stronie wypowiedzenie w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

## § 4

Najemca zobowiązuje się do zapłaty Wynajmującemu czynszu najmu w wysokości.....  
słownie .....) złotych.  
Czynsz będzie płatny z góry/z dołu\* w terminie do ..... dnia każdego miesiąca,  
przelewem na rachunek bankowy nr ...../gotówką\*

(wskazać miejsce i osobę upoważnioną do odbioru środków pieniężnych)

1. Czynsz będzie waloryzowany raz do roku/kwartalnie\* o podany przez Prezesa GUS wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych .....  
Zmiana wysokości czynszu w powyższym zakresie nie będzie wymagać zmiany niniejszej umowy.

## **§ 5**

Najemca nie ma prawa/ma prawo\* do podnajmowania, jak też oddania w bezpłatne używanie lokalu osobom trzecim.

## **§ 6**

Dokonywanie nakładów na przedmiot najmu i dokonywanie w nim zmian przez Najemcę wymaga pisemnej zgody Wynajmującego. Brak zgody skutkować będzie prawem Wynajmującego do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia oraz jego roszczeniem o przywrócenie stanu poprzedniego.

## **§ 7**

1. Poza czynszem, Najemca obowiązany jest ponosić inne opłaty związane z eksploatacją przedmiotu najmu, w szczególności koszty:

- a) ogrzewania pomieszczeń,
- b) energii elektrycznej,
- c) zużycia wody i odprowadzania ścieków,
- d) wywozu śmieci,
- e) inne .....

2. Drobne nakłady połączone ze zwykłym używaniem rzeczy obciążają Najemcę.

## **§ 8**

W kwestii wypowiedzenia niniejszej umowy 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.

## **§ 9**

Po ustaniu stosunku najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić lokal Wynajmującemu w stanie niepogorszonym.

## **§ 10**

1. Dla zabezpieczenia zapłaty czynszu oraz innych roszczeń Wynajmującego wynikających z umowy, Najemca obowiązany jest wpłacić kaucję w wysokości .....  
.....

(podać kwotę słownie)

do dnia ..... na rachunek bankowy nr ...../gotówką\*

(wskazać miejsce i osobę upoważnioną do odbioru środków pieniężnych)

2. Kaucja nie podlega/podlega\* oprocentowaniu w wysokości .....% rocznie.

3. Zwrot kaucji nastąpi w terminie do ..... dni od dnia zakończenia umowy.

## **§ 11**

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

## **§ 12**

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

.....

WYNAJMUJĄCY:

.....

NAJEMCA:

---

\* niepotrzebne skreślić

**Umowa najmu lokalu mieszkalnego**

Do najmu lokali mieszkalnych stosuje się przede wszystkim przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, DzU z 2005 roku, Nr 31, poz. 266 ze zm., a także przepisy kodeksu cywilnego.

Umowa o odpłatne używanie lokalu może być zawarta na czas oznaczony lub nieoznaczony.

Zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Kaucja nie może przekraczać dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.

Wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określone odrębnymi przepisami.

Do obowiązków wynajmującego należy w szczególności:

1) utrzymanie w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia;

2) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń, o których mowa w pkt 1, oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy;

3) dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy, a zwłaszcza:

a) napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody - bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej - z wyjątkiem osprzętu.

Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsyków, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:

1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;

2) okien i drzwi;

3) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;

4) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;

5) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;

6) pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów;

7) etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana;

8) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;

9) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:

- a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
- b) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.

Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

Jeżeli przedmiotem najmu jest lokal niewchodzący w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, strony mogą odmiennie ustalić prawa i obowiązki opisane powyżej.

W okresie trwania najmu strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną.

Jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić z następujących przyczyn:

1/ nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator:

- 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 trzy 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 pisemnej zgody właściciela, lub

- używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbioru lub remontu budynku,

2/ nie później niż na pół roku naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, o ile zamierza zamieszkać w należącym do niego lokalu, jeżeli lokatorowi przysługuje tytuł do lokalu, w którym może zamieszkać w warunkach takich, jakby otrzymał lokal zamienny, lub jeżeli właściciel dostarczy mu lokal zamienny,

3/ nie później niż na 3 lata naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny lokatorowi, o ile zamierza zamieszkać w należącym do niego lokalu, a nie dostarcza mu lokalu zamiennego i lokatorowi nie przysługuje prawo do lokalu, o którym mowa powyżej.

Z ważnych przyczyn, innych niż określone w powyższych punktach, właściciel może wytoczyć powództwo o rozwiązanie stosunku prawnego i nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu, jeżeli strony nie osiągnęły porozumienia co do warunków i terminu rozwiązania tego stosunku.

Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.

Jeżeli lokator wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, inny lokator lub właściciel innego lokalu w tym budynku może wytoczyć powództwo o rozwiązanie przez sąd stosunku prawnego uprawniającego do używania lokalu i nakazanie jego opróżnienia.

Współlokator może wytoczyć powództwo o nakazanie przez sąd eksmisji małżonka, rozwiedzonego małżonka lub innego współlokatora tego samego lokalu, jeżeli ten swoim rażąco nagannym postępowaniem uniemożliwia wspólne zamieszkiwanie.