
**UMOWA CYWILNO PRAWNA
DOT NAJMU NIERUCHOMOŚCI**

Niniejsza umowa została zawarta w dniu roku pomiędzy:

(Wynajmujący)

Imię i Nazwisko:
Nr. Dok. Tożsamości:
Adres zameldowania:
PESEL:
Nr Tel:
Email:

oraz

(Najemca – Osoba Odpowiedzialna / zamieszkująca)

Imię i Nazwisko:
Nr. Dok. Tożsamości:
Adres zameldowania:
PESEL:
Nr Tel:
Email:

(Osoby zamieszkujące z najemcą)

Imię i Nazwisko:
Nr. Dok. Tożsamości:
Adres zameldowania: :
Nr Tel:

Niniejszym strony uzgadniają, co następuje:

§ 1 PRZEDMIOT NAJMU

1. Przedmiotem najmu jest nieruchomość położona w budynku przy ul. w Przedmiotowa nieruchomość obejmuje lokal mieszkalny numer o powierzchni m². Wyżej wymieniony lokal składa się z:
oraz jest wyposażony w instalację wodociągową, elektryczną, centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody oraz Wyżej wymieniony przedmiot najmu w całości, w dalszym ciągu niniejszej umowy zwany jest **NIERUCHOMOŚCIĄ**.
2. Wynajmujący oświadcza, że na podstawie umowy przeniesienia własności, zawartej w formie aktu notarialnego nr..... jest właścicielem Nieruchomości oraz zapewnia, że stan prawny Nieruchomości od dnia wydania powołanego dokumentu nie uległ zmianie.
3. Wynajmujący oświadcza, że Nieruchomość jest wolna od wszelkich wad prawnych i fizycznych, które ograniczałyby przydatność Nieruchomości bądź mogłyby uniemożliwić lub utrudnić wykonywanie przez Najemcę jego uprawnień wynikających z niniejszej umowy, w szczególności od obciążeń Zograniczonymi prawami rzeczowymi bądź innymi prawami osób trzecich.

§ 2 DATA ROZPOCZĘCIA I CZAS TRWANIA UMOWY

- 1 Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem z dniemr wyżej opisaną Nieruchomość w całości na cele mieszkalne.
- 2 Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas określony do dniar z możliwością przedłużenia oraz może zostać rozwiązana przez każdą ze stron stosowanie do postanowień opisanych w § 8.

§ 3 CZYNSZ NAJMU, OPŁATY, KAUCJA I OKRESY PŁATNOŚCI

1. Strony ustalają miesięczny czynsz najmu za Nieruchomość na kwotę **PLN** (słownie:)
2. Strony ustalają, że Najemca będzie refundował Wynajmującemu opłaty ponoszone na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej w wysokości **PLN** (słownie:)
3. Należności określone w §3 pkt. 1 i 2, Najemca będzie płacił gotówką do rąk Wynajmującego lub przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego numer:
4. W dniu podpisania umowy Najemca wpłaca Wynajmującemu zwrotną kaucję gwarancyjną (nieoprocentowaną) w wysokości równoważności jednomiesięcznej należności z tyt. najmu tj.: **PLN** (słownie:)
W momencie podpisania umowy lub do dnia wprowadzenia się Najemca wpłaca Wynajmującemu należność za miesiąc roku gotówką lub przelewem w wysokości **PLN** (słownie:). Na tę opłatę składa się czynsz najmu Nieruchomości oraz opłaty ponoszone na rzecz wspólnoty mieszkaniowej. Począwszy od dnia Najemca będzie wpłacał należności za kolejne okresy miesięczne, co miesiąc z góry do (.....) dnia miesiąca, za który przypada płatność.
5. Wynajmujący zobowiązuje się zwrócić Najemcy kaucję, w nieprzekraczalnym terminie dni od daty zwrotu Nieruchomości, po odliczeniu należności i ewentualnych kosztów zniszczeń obciążających Najemcę z tytułu niniejszej umowy. W przypadku opóźnienia Wynajmujący zobowiązuje się zapłacić odsetki ustawowe.
6. Za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.
7. Odpowiedzialność osób, o których mowa w § 3 pkt 6, ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania.

§ 4 PRZEJĘCIE NIERUCHOMOŚCI PRZEZ NAJEMCĘ

1. Wynajmujący zobowiązuje się wydać Najemcy nieruchomość w stanie zdatnym do uzgodnionego użytku, a Najemca zobowiązuje się zwrócić Nieruchomość z chwilą rozwiązania umowy najmu w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem zużycia wynikającego z normalnego użytkowania.
2. W dniu przekazania Nieruchomości strony umowy sporządzą Protokół Przekazania Nieruchomości, stanowiący załącznik do niniejszej umowy oraz foto stanu i wyposażenia mieszkania. w tym odczyty liczników. Protokół Przekazania Nieruchomości będzie stanowił potwierdzenie wydania Nieruchomości Najemcy oraz podstawę do ustalenia stanu, w jakim Nieruchomość była wydana Najemcy. Pominięcie w Protokole Przekazania Nieruchomości jakichkolwiek wad, o których mowa w § 1 ust. 3 niniejszej umowy, nie wyklucza powoływania się Najemcy na ich istnienie.
3. Wynajmujący zobowiązuje się do udzielenia Najemcy ustnego instruktażu (jeżeli jest to konieczne) dotyczącego właściwego i bezpiecznego korzystania z wyposażenia Nieruchomości, w szczególności urządzeń zamontowanych w Nieruchomości, bezpieczników instalacji elektrycznej itp.
4. W dniu przekazania Nieruchomości Najemcy, Wynajmujący zapewni sprawne działanie wszelkich instalacji (wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, centralnego ogrzewania) oraz drzwi i okien (łącznie z zamkami i klamkami). Wynajmujący dostarczy Najemcy **kpl** kluczy do Nieruchomości.

§ 5 ZOBOWIĄZANIA NAJEMCY

1. Najemca zobowiązuje się używać Nieruchomość zgodnie z jej przeznaczeniem, dbać o należyty stan techniczny i sanitarny oraz wykonywać na swój koszt napraw wynikających z bieżącej eksploatacji.
2. Najemca zobowiązuje się do uiszczania w okresie obowiązywania umowy opłat za:
 - a. zużycie energii elektrycznej - wg liczników,
 - b. ogrzewanie – wg liczników ponad zaliczki płacone przez Wynajmującego

- c. ciepłą i zimną wodę oraz odprowadzenie ścieków – wg liczników ponad zaliczki płacone przez Wynajmującego.
- d.
3. Powyższe opłaty za zużycie energii elektrycznej, oraz niedopłaty za ogrzewanie, wodę ciepłą i zimną, odprowadzanie ścieków i inne Najemca będzie wpłacał bezpośrednio na konto Wynajmującego w terminie 7 dni od dnia otrzymania dokumentów od Wynajmującego potwierdzających należność. Strony postanawiają, że wszelka korespondencja dotycząca opłat będzie przesyłana drogą elektroniczną w formie zeskanowanego dokumentu na adresy mailowe. Wszelkie konsekwencje wynikłe z opóźnień w dokonywaniu opłat obciążają Najemcę.
 4. Najemca jest zobowiązany do segregowania śmieci, zgodnie z zasadami obowiązującymi dla budynku zawierającego Nieruchomość. W przypadku niewywiązywania się z tego obowiązku przez Najemcę, zwiększenie opłat za wywóz śmieci z Nieruchomości oraz dodatkowe opłaty (w tym także kary) nałożone na Wynajmującego z powodu niesegregowania odpadów obciążają Najemcę.
 5. Jeżeli przy przekazaniu Nieruchomości lub w czasie trwania stosunku najmu zaistnieje potrzeba napraw, które obciążają Wynajmującego, Najemca powinien niezwłocznie zawiadomić o tym Wynajmującego telefonicznie, za pośrednictwem e-mail, lub na adres do korespondencji podany powyżej. W przeciwnym razie Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody wynikłe z braku powiadomienia lub z powodu nieuzasadnionego opóźnienia w powiadomieniu.
 6. W przypadku niemożności powiadomienia o konieczności napraw lub braku niezwłocznego działania ze strony Wynajmującego w celu dokonania naprawy (w terminie nie dłuższym niż 24 godziny) Najemca ma prawo zlecić wykonanie niezbędnych prac (o ile nie przeprowadzenie takich może prowadzić do znacznych strat i/lub zniszczeń lub też czyni korzystanie z Nieruchomości utrudnionym lub niemożliwym) odpowiedniemu przedsiębiorstwu, odliczając jednocześnie koszty tychże prac od następnych płatności czynszu lub żądać ich zwrotu od Wynajmującego na podstawie uzasadnionego rachunku.
 8. Najemca odpowiedzialny jest za wszelkie szkody powstałe z jego winy, a także z winy innych osób z nim zamieszkałych, reprezentujących jego prawa lub wykonujących na jego zlecenie prace na terenie Nieruchomości i zobowiązany jest usunąć powstałe szkody lub zwrócić koszt ich naprawy Wynajmującemu.
 9. Najemca zobowiązany jest umożliwić Wynajmującemu wstęp na teren Nieruchomości w celu dokonywania przeglądu Nieruchomości i wykonywania w niej napraw. (po wcześniejszym uzgodnieniu terminu spotkania obydwu stron).
 10. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca nie ma prawa zmienić przeznaczenia najmowanej Nieruchomości ani przeprowadzać jakichkolwiek adaptacji, które naruszałby substancję budowlaną Nieruchomości. Dotyczy również malowania ścian czy montowania na nich czegokolwiek.
 11. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca nie przeniesie praw wynikających z niniejszej umowy na żadne osoby trzecie, nie podnajmie ani nie użyczy Nieruchomości ani jej części.
 12. Najemca deklaruje przestrzeganie w mieszkaniu zakazu palenia tytoniu oraz innych substancji powodujących dym i/lub woń. Najemca Deklaruje również zamieszkanie bez jakiegokolwiek zwierzęcia.
 13. W przypadku używania w Lokalu przez Najemcę odbiorników RTV, obowiązek rejestracji tych odbiorników i koszt abonamentu RTV, obciążają Najemcę.
 14. W okresie 30 dni przed zakończeniem niniejszej umowy najmu Najemca zobowiązuje się do udostępniania Nieruchomości Wynajmującemu w celu umożliwienia prezentowania Nieruchomości osobom trzecim zainteresowanym wynajęciem Nieruchomości. W/w prezentacje będą odbywały się w obecności Najemcy lub jego przedstawiciela w uzgodnionym przez obie strony terminie.

§ 6 ZOBOWIĄZANIA WYNAJMUJĄCEGO

1. Wynajmujący zapewni Najemcy niezakłócone przez siebie korzystanie z Nieruchomości w okresie obowiązywania niniejszej umowy.
2. Bez uprzedniej pisemnej zgody Najemcy, Wynajmujący nie przeniesie praw wynikających z niniejszej umowy na żadne osoby trzecie, ani też nie przeniesie własności Nieruchomości w trakcie okresu najmu.
3. Wynajmujący nie może, wykorzystując własny komplet kluczy, wchodzić do Nieruchomości ani pod nieobecność Najemcy, ani w jego obecności chyba, że za jego uprzednią zgodą. Wynajmujący może jednak wejść do Nieruchomości pod nieobecność Najemcy w celu wykonania przeglądu bądź napraw

obciążających Wynajmującego, zawsze jednak w terminach uzgodnionych z Najemcą, za wyjątkiem sytuacji wymagających niezwłocznego działania.

5. Wynajmujący zobowiązuje się do nie rozwiązywania umów z dostawcami mediów i usług do Nieruchomości (energia elektryczna, woda, wywóz śmieci itd.) w czasie trwania niniejszej umowy.
6. Wynajmujący będzie płacił podatek od nieruchomości, czynsz do administracji budynku w którym znajduje się Nieruchomość, oraz pozostałe opłaty związane z Nieruchomością, nie wymienione w § 5.2 powyżej.
7. Ubezpieczenie Nieruchomości i majątku ruchomego Wynajmującego od ognia, zalania, włamania i następstw innych zdarzeń losowych należy do Wynajmującego.
8. Ubezpieczenie Wynajmującego nie pokrywa szkód w majątku ruchomym Najemcy powstałych w wyniku włamania, kradzieży i innych zdarzeń losowych, mających miejsce w Nieruchomości. W tych przypadkach szkody i ich skutki Najemca usunie we własnym zakresie lub będzie dochodzić odszkodowania od instytucji ubezpieczeniowej, z którą uprzednio zawarł dobrowolną umowę o ubezpieczenie własnego mienia.

§ 7 ZWROT NIERUCHOMOŚCI WYNAJMUJĄCEMU

1. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie Nieruchomości, jej wyposażenia i umeblowania, które jest następstwem normatywnego używania.
2. Najemca zobowiązuje się zawiadomić Wynajmującego o dacie i godzinie zwrotu Nieruchomości w formie pisemnej, nie później niż 14 dni przed terminem zwrotu. Wynajmujący zobowiązuje się stawić w wyznaczonym terminie lub innym obustronnie uzgodnionym.
3. W wyżej wymienionym terminie strony sporządzą Protokół Zwrotu Nieruchomości ustalający zobowiązania Najemcy z tytułu opłat eksploatacyjnych i/lub ewentualnych zniszczeń przekraczających zużycie wynikające z normatywnego używania.
4. W przypadku, gdy strony nie dokonają uzgodnień, co do zakresu zobowiązań Najemcy z tytułu zużycia przekraczającego normatywne użytkowanie, każda ze stron ma prawo powołać rzeczoznawcę na własny koszt. W sytuacji, gdy szacunki rzeczoznawców będą rozbieżne, Najemca zobowiązuje się pokryć koszty zużycia Nieruchomości stanowiące średnią arytmetyczną z wyliczeń rzeczoznawców Wynajmującego i Najemcy.

§ 8 ROZWIĄZANIE UMOWY

1. Najemcy przysługuje prawo do wcześniejszego wypowiedzenia umowy czyli przed terminem określonym w § 2 p. 2 bez podania przyczyny z zachowaniem jednak **30 dniowego** okresu wypowiedzenia.
2. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu bez zachowania terminu określonego w pkt 1 wypowiedzenia i przed upływem terminu określonego w § 2 p. 2 jednocześnie mając prawo do natychmiastowej eksmisji jeżeli:
 - a) Najemca, mimo pisemnego upomnienia i bezskutecznego upływu 7-dniowego terminu określonego w upomnieniu, używa Nieruchomość w sposób niezgodny z umową lub jej przeznaczeniem albo w sposób pociągający za sobą znaczne zużycie albo zaniedbuje Nieruchomość do tego stopnia, że narażona ona jest na zniszczenie.
 - b) Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą ustalonej należności za najem w określonym terminie.
 - c) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela.
3. Najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania umownego terminu wypowiedzenia i przed upływem terminu określonego w § 2 p. 2 w przypadku, w którym wyjdą na jaw wady prawne bądź fizyczne Nieruchomości, które ograniczałyby jej przydatność bądź mogłyby uniemożliwić lub utrudnić wykonywanie przez Najemcę jego uprawnień wynikających z niniejszej umowy, istniejące w chwili jej wydania lub, jeśli powstaną one później a Wynajmujący mimo wezwania nie usunie ich w wyznaczonym terminie lub, jeżeli ich usunięcie okaże się niemożliwe.
4. W przypadku wypowiedzenia umowy przez najemcę przed terminem określonym w § 2 p. 2 lub wypowiedzenia umowy przez wynajmującego zgodnie z § 8 p. 2 wpłacona przez najemcę kaucja zostaje przeznaczona na poczet pokrycia kosztów manipulacyjnych poniesionych przez wynajmującego.

5. Wypowiedzenie, w formie pisemnego powiadomienia, będzie doręczane listem poleconym na adresy podane przez strony powyżej.
6. Zarówno Najemca jak i osoby z nim zamieszkujące niezależnie od przyczyny i okoliczności rozwiązania umowy poddają się egzekucji i zobowiązują się do terminowego opróżnienia i wydania lokalu na podstawie warunków niniejszej umowy najmu oraz oświadczają, iż mają prawną możliwość zamieszkania pod podanymi adresami zameldowania. (Nie stosuje się wyjątku w stosunku do kobiet w ciąży czy małoletnich nawet w okresie ochronnym listopad-marzec).

§ 9 POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Dla realizacji celów wynikających z niniejszej umowy strony ustalają adresy i telefony korespondencyjne. W przypadku zmiany adresu strony zobowiązują się do podania nowych adresów w terminie 3 dni. W przypadku nie podania aktualnego adresu, korespondencję wyślaną na ostatnio podany adres uważa się za doręczoną.
2. Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy mogą być, pod rygorem nieważności, dokonane jedynie w formie pisemnej za zgodą stron.
3. Strony będą dążyły do polubownego rozwiązania, wszelkich sporów powstałych na tle wykonywania niniejszej Umowy. W przypadku, gdy strony nie dojdą do porozumienia, władnym do rozstrzygnięcia sporów będzie sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
4. W kwestiach nieuregulowanych niniejszą umową znajdują zastosowanie przepisy polskiego Kodeksu Cywilnego.
5. Umowę sporządzono w 2 egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

POKWITOWANIE OTRZYMANIA NALEŻNOŚCI

Niniejszym potwierdzam otrzymanie należności za miesiącr
 wysokości (słownie:.....)
 oraz kaucji zwrotnej w formie zadatku wysokości
 (słownie:.....)
 Gotówkę otrzymałem dniar Podpis

.....
 Niniejszym akceptuję powyższe warunki umowy - Właściciel

.....
 Niniejszym akceptuję powyższe warunki umowy
 - Najemca oraz współlokatorzy

Adres korespondencyjny.....

Adres korespondencyjny.....