

WZÓR PISMA

Umowa najmu lokalu mieszkalnego

zawarta dniar. w pomiędzy:

.....
.....,

[imię i nazwisko, miejsce zamieszkania, PESEL/nazwa i Nr dokumentu tożsamości, NIP]
zwanym w treści umowy **Wynajmującym**,

a

.....
.....,

[imię i nazwisko, miejsce zamieszkania, PESEL/nazwa i Nr dokumentu tożsamości, NIP]
zwanym w treści umowy **Najemcą**,

o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w przy ul., zwanego dalej „lokałem mieszkalnym”.
2. Lokal mieszkalny składa się z pokoi oraz kuchni, toalety, łazienki i przedpokoju.
3. Lokal mieszkalny ma powierzchnię m² i jest objęty KW Nr prowadzonej przez Sąd Rejonowy w

§ 2

1. Wynajmujący wynajmuje i oddaje w użytkowanie lokal mieszkalny.
2. Protokół przekazania lokalu mieszkalnego określający szczegółowy stan techniczny i wyposażenie lokalu stanowi załącznik do niniejszej umowy.

§ 3

Umowa najmu zostaje zawarta na czas od do



MINISTERSTWO
SPRAWIEDLIWOŚCI
www.ms.gov.pl



POZnań*

WZÓR PISMA

§ 4

1. Czynsz najmu wynosi zł (słownie:) miesięcznie i płatny jest z góry w terminie do dnia każdego miesiąca.
2. Najemca poza zapłatą czynszu na rzecz Wynajmującego obowiązany będzie dokonywać za pośrednictwem Wynajmującego wszelkich opłat wynikających z eksploatacji mieszkania (opłaty za zużycie wody, energii elektrycznej, wywóz odpadów, etc.), na podstawie faktur i innych dokumentów wystawionych przez osoby uprawnione. Opłaty będą płatne w terminie 7 dni od daty przekazania przez Wynajmującego faktur i innych dokumentów wystawionych przez osoby uprawnione.
3. Wszelkie należności, o których mowa w ust. 1 i 2, Najemca będzie płacił na rachunek bankowy Wynajmującego o numerze

§ 5

1. Na poczet nieopłaconych należności z tytułu najmu Najemca wpłacił Wynajmującemu kaucję w wysokości zł (słownie:), co Wynajmujący potwierdza.
2. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu po potrąceniu należności Wynajmującego z tytułu najmu lokalu.

§ 6

Najemca nie ma prawa oddać lokalu mieszkalnego lub jego części do bezpłatnego używania ani go podnająć.

§ 7

1. Najemcy przysługuje prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Wynajmujący przysługuje prawo wypowiedzenia umowy na zasadach określonych w art. 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w szczególności Wynajmującemu przysługuje



WZÓR PISMA

prawo wypowiedzenia umowy najmu, jednak nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego w następujących wypadkach:

- 1) 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
- 2) jeżeli Najemca 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 najmu i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub
- 3) jeżeli Najemca wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej zgody Wynajmującego.

§ 8

W mieszkaniu będącym przedmiotem najmu mieszkać będą:

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)

§ 9

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową znajdują zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
3. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

.....
WYNAJMUJĄCY

.....
NAJEMCA



MINISTERSTWO
SPRAWIEDLIWOŚCI
www.ms.gov.pl



POZnań*

WZÓR PISMA

Wyjaśnienia:

1. Umowa o odpłatne używanie lokalu może być zawarta na czas oznaczony lub nieoznaczony.
2. Jeżeli umowa została zawarta na czas oznaczony, Najemca będzie mógł ją jednostronnie wypowiedzieć jedynie wówczas, gdy taka możliwość została przewidziana w umowie.
3. Wypowiedzenie umowy o odpłatne używanie lokalu przez właściciela może nastąpić tylko z przyczyn określonych w art. 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
4. 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.
5. Bez zgody wynajmującego najemca nie może oddać lokalu lub jego części do bezpłatnego używania ani go podnająć. Jednakże zgoda wynajmującego nie jest konieczna w stosunku do osoby, względem której najemca jest obciążony obowiązkiem alimentacyjnym.
6. Jeżeli strony nie uregulowały w umowie kwestii ulepszeń lokalu, zastosowanie znajdzie art. 676 KC, który stanowi, że jeśli najemca ulepszył lokal wówczas wynajmujący może według swego wyboru albo ulepszoną rzecz zatrzymać za zapłatą sumy odpowiadającej wartości ulepszenia, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.

