**UMOWA NAJMU**

Dnia ……………… w …………………. Pomiędzy **Wynajmującym**:

Imię: ………………………………………………………………………………….....

Nazwisko: ………………………………………………………………………………….....

Numer dowodu osobistego: ………………….....

Adres zamieszkania: ………………………………………………………………………………….....

a

Imię: ………………………………………………………………………………….....

Nazwisko: ………………………………………………………………………………….....

PESEL / NIP: ………………………………………………………………………………….....

(\*dla przedsiębiorców - NIP)

Numer dowodu osobistego: ……………….....

Adres zamieszkania: ………………………………………………………………………………….....

zwanym dalej **Najemcą**,

została zawarta umowa o następującej treści:

**§1.**

1. Przedmiotem najmu jest lokal mieszkalny nr …….., położony w ………..………,

ul. ……………………… składający się z:

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

(opis pomieszczeń)

1. **Wynajmujący** oświadcza, że jest właścicielem opisanego w pkt. 1 lokalu i oświadcza, że lokal nie posiada wad prawnych lub fizycznych ograniczających jego przydatność do niniejszej umowy.
2. **Wynajmujący** oświadcza, że lokal znajduje się w należytym stanie technicznym i jest wyposażony w instalacje sanitarną, wodną, kanalizacyjną, gazową, elektryczną oraz centralnego ogrzewania.
3. Przedmiotowy lokal jest wyposażony i umeblowany zgodnie z Załącznikiem nr 1 do niniejszej Umowy.

**§2.**

1. **Wynajmujący** oświadcza, że oddaje **Najemcy** wymieniony przedmiot najmu do wykorzystania na cele mieszkalne.
2. **Najemca** zobowiązuje się używać przedmiot najmu wyłącznie na cele wskazane w §2 pkt.1 z dbałością o jego stan sanitarny i techniczny w sposób nieprzekraczający normalnego zużycia, wynikającego z bieżącej eksploatacji.
3. **Najemca** zobowiązuje się opuścić lokal w dniu wygaśnięcia umowy najmu o ile nie zostanie ona przedłużona lub rozwiązana i zwrócić przedmiot najmu w stanie takim, jakim go przyjął, z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowego używania.
4. Przekazanie przedmiotu najmu **Najemcy** oraz zwrot przedmiotu najmu **Wynajmującemu** po rozwiązaniu niniejszej umowy nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym stanowiącym Załącznik nr 1 do Umowy podpisanym przez obie strony.

**§3.**

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony począwszy od dnia ………………   
   do ………………. z możliwością przedłużenia.
2. Z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, Strony zrzekają się możliwości wypowiedzenia umowy.
3. W ostatnim miesiącu obowiązywania niniejszej Umowy, **Najemca** jest zobowiązany umożliwić **Wynajmującemu** prezentację przedmiotu najmu kolejnym potencjalnym najemcom, po uprzednim każdorazowym ustaleniu terminu prezentacji z **Najemcą**.

**§4.**

1. Czynsz najmu strony ustalają na kwotę ……………. PLN   
   (słownie: …………………………………) miesięcznie.
2. Czynsz administracyjny (koszty związane z zarządzaniem oraz utrzymaniem nieruchomości wspólnej, w tym centralne ogrzewanie, bez kosztów mediów) opłaca **Wynajmujący**.
3. Czynsz w kwocie wymienionej w ust. 1 płatny jest na rachunek bankowy wskazany przez **Wynajmującego** do 10-tego dnia każdego miesiąca:

........................ nr ................................................................

(nazwa banku) (nr rachunku bankowego)

1. **Najemca**, za pośrednictwem Wynajmującego,zobowiązuje się do ponoszenia miesięcznych kosztów zużycia energii elektrycznej, gazu, ciepłej i zimnej wody na podstawie wskazań liczników oraz opłaty za wywóz śmieci.
2. W przypadku zwłoki w płatności czynszu **Wynajmującemu** przysługuje prawo naliczania odsetek ustawowych za każdy dzień zwłoki.

**§5.**

1. **Wynajmujący** zobowiązuje się do:
2. kontynuowania umów z dostawcami energii elektrycznej, wody i gazu,
3. przekazania przedmiotu najmu do używania od dnia ………………..,
4. **Wynajmujący** ma prawo do okresowego przeglądu stanowiącego przedmiot umowy lokalu, po wcześniejszym uzgodnieniu z **Najemcą**.

**§6.**

1. **Najemca** bez pisemnej zgody **Wynajmującego** nie ma prawa zmienić przeznaczenia przedmiotu najmu, przeprowadzić modyfikacji i adaptacji, które naruszyłyby substancję lokalu.
2. **Najemca** bez pisemnej zgody **Wynajmującego** nie może podnająć przedmiotu najmu, w całości lub części oraz nie może przekazać go w nieodpłatne użytkowanie.
3. **Najemca** będzie każdorazowo zgłaszał **Wynajmującemu** zmianę liczby osób stale przebywających w lokalu.

**§7.**

1. **Wynajmujący** może wypowiedzieć najem ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli:
2. **Najemca** używa przedmiotu najmu w sposób rażąco niezgodny z umową lub w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem, o którym mowa w §2 pkt.1 lub w inny sposób powodujący nadmierne zużycie lokalu;
3. **Najemca** dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu za jeden miesiąc trwania umowy i mimo wyznaczenia dodatkowego terminu przez 14 dni nadal zalega z zapłatą;
4. **Najemca** swoim rażąco niewłaściwym lub uporczywym zachowaniem czyni uciążliwym korzystanie z sąsiednich lokali.
5. **Najemca** dewastuje przedmiot najmu powodując trwałe uszkodzenia mienia,
6. **Najemca** może wypowiedzieć najem ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli z winy **Wynajmującego** używanie przedmiotu najmu przez **Najemcę** stanie się wysoce uciążliwe lub niemożliwe.

**§8.**

1. **Najemcę** obciążają koszty napraw drobnych oraz koszty eksploatacji wynikających z bieżącego użytkowania lokalu.
2. **Wynajmującego** obciążają koszty napraw głównych, jeżeli nie zostały one spowodowane z winy **Najemcy**.
3. Jeżeli w trakcie trwania najmu powstaje konieczność dokonania takiej naprawy, **Najemca** ma obowiązek wezwać **Wynajmującego** do jej wykonania.
4. W przypadku awarii zagrażającej przedmiotowi najmu, ludziom w nim przebywającym lub mającej wpływ na inne lokale w budynku lub osoby trzecie **Najemcę** ma obowiązekniezwłocznie poinformować o tym fakcie **Wynajmującego** telefonicznie i mailem. Ponadto **Najemca** zobowiązuje się zabezpieczyć miejsce awarii.
5. W przypadku awarii z winy **Najemcy** pokryje on koszty związane z jej usunięciem i zadośćuczyni osobom trzecim, poszkodowanym w skutek awarii.
6. W przypadku braku możliwości skontaktowania się z **Wynajmującym**, **Najemca** usunie awarię na własny koszt, a następnie będzie miał prawo do ubiegania się zwrotu należności na podstawie przedłożonych przez **Najemcę** faktur.

**§9.**

1. **Wynajmujący** nie ponosi odpowiedzialności za szkody w majątku ruchomym **Najemcy** powstałe w wyniku włamania, kradzieży lub innych zdarzeń losowych. W tych przypadkach **Najemca** usuwa te szkody i ich skutki we własnym zakresie lub dochodzi odszkodowania od instytucji ubezpieczeniowej, z którą zawarł dobrowolną umowę na ubezpieczenie własnego mienia.

**§10.**

1. Strony ustalają, że **Najemca** wpłaci **Wynajmującemu** kaucję w wysokości …………………. PLN (słownie: ………………………………) na zabezpieczenie uiszczania czynszu najmu i opłat określonych w §5 pkt.2, a także na zabezpieczenie pokrycia ewentualnych szkód mogących powstać w przedmiocie najmu w trakcie obowiązywania tej umowy z przyczyn zależnych od **Najemcy** bądź osób, za które ponosi on odpowiedzialność.
2. Strony ustalają, że **Wynajmujący** zwróci **Najemcy** powyższą kwotę kaucji bez oprocentowania w ciągu 30 dni po zakończeniu stosunku najmu po uregulowaniu wszelkich należności przez **Najemcę** oraz po sprawdzeniu, czy nie zachodzą przyczyny uprawniające **Wynajmującego** do dokonania stosownych potrąceń z kwoty kaucji.
3. **Wynajmujący** może zaspokoić się z kaucji w zakresie, w jakim przysługują mu wierzytelności przeciw **Najemcy** powstałe w czasie stosunku najmu.

**Najemca** pokryje wszelkie straty wykraczające ponad kwotę kaucji jeśli takie powstaną.

**Wynajmujący** kwituje odbiór kaucji podpisem na niniejszej Umowie.

**§11**

1. Strony ustalają następujące adresy doręczeń oraz telefony kontaktowe:

- **Wynajmujący**:

………………………….

………………………….

………………………….

tel. …………………., e-mail: …………………………………………...

- **Najemca**:

………………………….

………………………….

………………………….

tel. …………………., e-mail: …………………………………………...

2. Każda strona zobowiązana jest do niezwłocznego pisemnego powiadomienia drugiej strony o każdorazowej zmianie adresu, pod rygorem uznania za doręczoną nieodebranej przesyłki, wysłanej listem poleconym za potwierdzeniem odbioru na ostatni adres podany do wiadomości drugiej strony.

**§12**

* 1. Zmiany warunków umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
  2. W kwestiach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
  3. Nieważność lub nieskuteczność poszczególnych postanowień niniejszej Umowy nie narusza ważności pozostałych jej postanowień, a w miejsce postanowień nieważnych strony zobowiązują się stosować postanowienia najbardziej zbliżone.
  4. Wszelkie spory wynikłe na tle niniejszej umowy będzie rozstrzygał Sąd, właściwy ze względu na lokalizację przedmiotu najmu, o ile strony niniejszej umowy nie będą mogły rozstrzygnąć ich na drodze polubownej.
  5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron

**WYNAJMUJĄCY NAJEMCA**

………………………………. ……………………………………………..

|  |
| --- |
| Chcesz w razie problemów dopisać najemcę  do **Rejestru nieuczciwych najemców** [www.najemcy.info](http://www.najemcy.info/?ref=wzor)?  Dołącz do umowy poniższą klauzulę: |

W przypadku niewywiązania się przeze mnie z warunków umowy najmu w zakresie:

* Opłacania czynszu oraz zaliczek tytułem opłat eksploatacyjnych,
* Terminowego opuszczenia lokalu,
* Zerwania umowy przed czasem,
* Pozostawienia wyposażenia i lokalu w należytym stanie,
* Naruszenia porządku domowego,

Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych: imię i nazwisko\*, numer telefonu, email, PESEL, miejscowość zamieszkania\* zgodnie z Ustawą z dnia 29.08.1997 roku o Ochronie Danych Osobowych, tekst jednolity: Dz. U. 2016 r. poz. 922: przez serwis www.najemcy.info, (dalej: "Serwis"), prowadzony przez firmę i2D, ul. Wołoska 58/62, 02-507 Warszawa, w celu umożliwienia użytkownikom Serwisu dodawania ocen/komentarzy dotyczących mojej osoby. Tylko dane oznaczone gwiazdką mogą zostać opublikowane. W przypadku pozostałych danych Serwis potwierdza identyczność danych dopiero po ich prawidłowym podaniu przez zainteresowaną osobę.  
  
Oświadczam, że jestem świadomy tego iż:  
- przysługuje mi prawo wglądu do moich danych osobowych i ich poprawiania,   
- mam prawo żądania zaprzestania przetwarzania moich danych na podstawie art. 32 ust. 1 pkt 7 ustawy o ochronie danych osobowych   
- przysługuje mi prawo sprzeciwu wobec przetwarzania moich danych osobowych na podstawie art. 32 ust. 1 pkt 8 ustawy o ochronie danych osobowych.  
  
  
.................................................  
**NAJEMCA**