

Umowa najmu mieszkania - wzór i najważniejsze postanowienia

Umowa najmu mieszkania powinna wskazywać strony, dokładny opis lokalu, wysokość czynszu, zasady rozliczania opłat, kaucję, czas trwania najmu oraz.

[strona 1 z 3]

UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO

zawarta w dniu [data] w [miejsce] pomiędzy:

1. [imię i nazwisko / firma wynajmującego], zamieszkałym / z siedzibą w [adres], identyfikującym się [rodzaj dokumentu / dane rejestrowe], PESEL / NIP / KRS [do uzupełnienia], zwanym dalej „Wynajmującym”,

a

2. [imię i nazwisko / firma najemcy], zamieszkałym / z siedzibą w [adres], identyfikującym się [rodzaj dokumentu / dane rejestrowe], PESEL / NIP / KRS [do uzupełnienia], zwanym dalej „Najemcą”.

§ 1. Przedmiot najmu

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania lokal mieszkalny położony w [adres lokalu], składający się z [opis pomieszczeń], o powierzchni [liczba] m².
2. Wraz z lokalem Najemca jest uprawniony do korzystania z [piwnica / komórka / miejsce postojowe / inne: do uzupełnienia].
3. Lokal będzie używany przez [liczba osób] osób, tj. [dane osób, jeżeli strony chcą je wskazać].
4. Wyposażenie lokalu określa załącznik nr 1 do umowy.

§ 2. Czas trwania umowy i wydanie lokalu

1. Umowa zostaje zawarta na czas [określony do dnia / nieokreślony: do uzupełnienia].
2. Wydanie lokalu nastąpi w dniu [data] na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiącego załącznik nr 2 do umowy.
3. Strony potwierdzają, że w dniu wydania zostanie przekazanych [liczba] kompletów kluczy / kart dostępu / pilotów.

§ 3. Czynsz i opłaty

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz najmu w wysokości [kwota] zł miesięcznie.
2. Czynsz jest płatny do dnia [dzień miesiąca] każdego miesiąca na rachunek [numer rachunku] / w sposób [do uzupełnienia].
3. Niezależnie od czynszu Najemca ponosi opłaty za [media / opłaty administracyjne / Internet / inne: do uzupełnienia] zgodnie z zasadą: [według liczników / według faktur / zaliczkowo z rozliczeniem: do uzupełnienia].
4. Dopłata albo zwrot nadpłaty z tytułu mediów nastąpi w terminie [liczba dni] dni od przedstawienia rozliczenia przez Wynajmującego.

[strona 2 z 3]

§ 4. Kaucja

1. Najemca wpłaci kaucję w wysokości [kwota] zł najpóźniej do dnia [data].
2. Kaucja służy zabezpieczeniu roszczeń Wynajmującego wynikających z umowy, w tym należności z tytułu czynszu, opłat oraz szkód w lokalu i braków w wyposażeniu.
3. Rozliczenie kaucji nastąpi po zwrocie lokalu, porównaniu jego stanu z protokołem zdawczo-odbiorczym oraz rozliczeniu należności stron.

§ 5. Prawa i obowiązki stron

1. Najemca zobowiązuje się używać lokal zgodnie z jego przeznaczeniem mieszkalnym oraz utrzymywać go w należytym stanie.

2. Najemca bez zgody Wynajmującego [może / nie może: do uzupełnienia] oddać lokalu lub jego części do bezpłatnego używania albo podnajmu osobom trzecim.
3. Najemca [może / nie może: do uzupełnienia] trzymać w lokalu zwierzęta na warunkach [do uzupełnienia].
4. Najemca [może / nie może: do uzupełnienia] prowadzić w lokalu działalność gospodarczą na warunkach [do uzupełnienia].
5. Wszelkie trwałe ulepszenia lub przeróbki lokalu wymagają uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej w [formie pisemnej / dokumentowej: do uzupełnienia].
6. Najemca zobowiązuje się niezwłocznie zgłaszać awarie i szkody mogące zwiększyć rozmiar szkody lub zagrozić lokalowi.

§ 6. Naprawy, oględziny i korzystanie z wyposażenia

1. Drobne bieżące czynności związane ze zwykłym użytkowaniem lokalu wykonuje [strona: do uzupełnienia], a naprawy przekraczające zwykłe użytkowanie wymagają odrębnego ustalenia zgodnego z obowiązującymi przepisami i treścią umowy.
2. Wynajmujący może wejść do lokalu po uprzednim uzgodnieniu terminu z Najemcą, a w razie awarii lub zagrożenia także niezwłocznie, w zakresie koniecznym do usunięcia zagrożenia.
3. Najemca odpowiada za korzystanie z wyposażenia zgodnie z jego przeznaczeniem oraz za szkody wynikające z używania sprzecznego z instrukcją albo przeznaczeniem.

§ 7. Wypowiedzenie i rozwiązanie umowy

1. Umowa może zostać rozwiązana za porozumieniem stron w każdym czasie.
2. Jeżeli umowa została zawarta na czas określony, wcześniejsze rozwiązanie jest dopuszczalne w następujących przypadkach: [do uzupełnienia - np. zwłoka w płatności, trwała utrata możliwości korzystania z lokalu, porozumienie stron, inne uzgodnione przypadki].
3. Jeżeli umowa została zawarta na czas nieokreślony, każda ze stron może ją wypowiedzieć z zachowaniem [okres wypowiedzenia: do uzupełnienia], chyba że obowiązujące przepisy lub treść umowy przewidują odmienny tryb.
4. Oświadczenia o wypowiedzeniu wymagają formy [pisemnej / dokumentowej: do uzupełnienia] i powinny być kierowane na adresy wskazane w umowie, chyba że strona skutecznie poinformowała o ich zmianie.

[strona 3 z 3]

§ 8. Zwrot lokalu

1. Po zakończeniu umowy Najemca zwróci lokal wraz z kluczami w stanie wynikającym z prawidłowego używania, z uwzględnieniem normalnego zużycia.
2. Zwrot lokalu zostanie potwierdzony protokołem zawierającym stan lokalu, stan liczników, wykaz przekazanych elementów wyposażenia oraz liczbę zwróconych kluczy.
3. Strony ustalają, że pozostawienie rzeczy Najemcy po dniu zwrotu lokalu będzie rozliczane według zasad [do uzupełnienia], jeżeli chcą tę kwestię uregulować odrębnie.

§ 9. Postanowienia końcowe

1. Zmiany umowy wymagają [formy pisemnej / dokumentowej: do uzupełnienia], chyba że bezwzględnie obowiązujące przepisy stanowią inaczej.
2. Załączniki stanowią integralną część umowy.
3. Umowę sporządzono w [liczba] jednobrzmiących egzemplarzach, po [liczba] dla każdej ze stron.

Załączniki:

1. Załącznik nr 1 - wykaz wyposażenia lokalu.
2. Załącznik nr 2 - protokół zdawczo-odbiorczy ze stanem liczników i liczbą kluczy.
3. Załącznik nr 3 - potwierdzenie wpłaty kaucji / dodatkowe uzgodnienia stron [do uzupełnienia].

.....
[podpis Wynajmującego]

.....
[podpis Najemcy]

Materiał ma charakter informacyjny i wymaga dopasowania do konkretnej sprawy. Przed użyciem sprawdź aktualne przepisy, dane stron, terminy, załączniki i wymaganą formę podpisu.