

## Umowa najmu mieszkania

Zawarta dnia ..... r. w ..... pomiędzy:

....., ..... dla celów tej umowy uznaje się:

.....  
adres: .....

.....  
....., .....

.....  
adres: .....

.....  
....., .....

a

....., ..... dla celów tej umowy uznaje się:

.....  
adres: .....

.....  
....., .....

.....  
adres: .....

.....  
....., .....

Przy czym dla celów tej umowy Wynajmujący i ..... łącznie oznaczani są jako „**Strony**”.

O następującej treści:

### § 1 Oświadczenia stron

1. Wynajmujący ..... lokalu mieszkalnego położonego na ..... nieruchomości znajdującej się w ....., co dokumentowane jest aktem notarialnym ..... Lokal posiada łączną powierzchnię ..... m<sup>2</sup> i składa się z: .....

2. Wynajmujący ....., że lokal mieszkalny wymieniony w § 1 ust. 1 jest w stanie pozwalającym na jego użytkowanie oraz jest ..... Stan lokalu oraz stan wyposażenia na dzień rozpoczęcia obowiązywania umowy strony potwierdzają protokołem stanowiącym załącznik nr 1 do umowy.

### § 2 Przedmiot umowy

1. Wynajmujący ..... w użytkowanie ..... lokal mieszkalny wymieniony w § 1 ust. 1 umowy w stanie wskazanym w § 1 ust. 2 umowy, a ..... płacić czynsz najmu.

2. .... zastrzeżeń do, ustalonego w protokole stanowiącym załącznik nr 1 do umowy, stanu technicznego wynajmowanego lokalu mieszkalnego i ..... w najem lokal mieszkalny w stanie przekazanym .... w § 1 ust 2 i w protokole odbioru technicznego.

3. Wynajmujący ....., że przed oddaniem lokalu mieszkalnego w najem ..... następujących modyfikacji w lokalu: .....

### **§ 3 Czas trwania umowy**

1. Strony ustalają, że umowa obowiązuje od dnia .....

2. Strony ustalają, że umowa zawarta jest na czas .....

3. Strony ustalają okres wypowiedzenia ..... Okres wypowiedzenia strony liczą od .....

### **§ 4 Czynsz najmu**

1. .... czynsz najmu w kwocie ..... zł, (słownie zero zł).

2. Strony ustalają, że czynsz najmu ..... Wszelkie opłaty eksploatacyjne dotyczące korzystania z lokalu mieszkalnego ponosić .....

3. .... płatności .....

.....

.....

4. .... czynsz najmu ....., nie później jednak niż do .....

Z tytułu niedotrzymania terminu płatności czynszu najmu naliczane będą odsetki .....

5. Wynajmujący ....., że .....

6. .... zapłacić kaucję zwrotną, pobieraną na zabezpieczenie ..... w kwocie ..... zł, (słownie zero zł). Kaucja zostanie zapłacona w gotówce w dniu podpisania niniejszej umowy.

### **§ 5 Postanowienia dodatkowe**

1. Po zakończeniu umowy ..... zwrócić lokal mieszkalny w stanie nie pogorszonym istotniej niż wynika to ze zwykłego zużycia lokalu.

..... Stan lokalu mieszkalnego zostanie ustalony przez strony na podstawie protokołu zdawczo odbiorczego stanowiącego załącznik nr 2 do umowy.

2. Po zakończeniu umowy Wynajmujący ..... zwrócić kaucję zwrotną wskazaną w § 4 ust. 6 pomniejszoną o uzasadnioną wartość, jaka wynika z niezapłaconego czynszu najmu lub z pogorszenia lokalu w stopniu większym niż zwykle korzystanie z lokalu mieszkalnego.

3. .... oddać lokalu w podnajem osobom trzecim lub innym podmiotom.

4. Naprawy sprzętu znajdującego się w lokalu mieszkalnym i zwrot kosztów zniszczonego sprzętu obciążają ..... W szczególności ..... za koszty i naprawę:

- podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;
- okien i drzwi;
- wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;
- 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;
- osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;
- pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów;
- etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt Wynajmującego, także jego wymiana;
- przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
- innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:
  - malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
  - malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.

5. .... obciąża obowiązek naprawy i koszt:

a) dokonywania napraw budynku, jego pomieszczeń oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że Najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy;

b) dokonywania napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym Najemcy, a zwłaszcza:

- 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;
- wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.

6. Wszystkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

7. W sprawach nieuregulowanych zastosowania znajdują odpowiednie postanowienia ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny (Dz. U. 2012, nr 04, poz.28 ze zm.) oraz ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2005, nr 31, poz. 266 ze zm.)

8. Umowę sporządzono w ..... jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdego z podmiotów, występujących po każdej ze stron umowy.

9. W przypadku sporów sądem właściwym jest sąd .....

.....

Najemca / Najemcy

.....

Wynajmujący