

UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO

Zawarta w dniuroku pomiędzy:

DOMNET NIERUCHOMOŚCI z siedzibą w Gliwicach przy ul. Chorzowskiej 56 zwanym dalej Wynajmującym,

a

....., zamieszkałym/łą w

przy ulicy.....

Pesellegitymujący/cą się dowodem osobistym o numerze.....

zwanym/ną dalej najemcą.

§ 1 Przedmiot umowy

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr, położonego w Zabrze, przy ul. Chełmońskiego 4 .
2. Najemca oświadcza, że stan i wyposażenie lokalu są zgodne z jego oczekiwaniami i że nie wymaga on prac dostosowujących lokal do jego potrzeb, a stan techniczny lokalu jest mu znany i nie wnosi do niego zastrzeżeń.
3. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal określony w § 1 ust. 1 wraz z wyposażeniem z przeznaczeniem na cele mieszkalne na okres wskazany w § 3.
4. Integralną częścią niniejszej Umowy jest „Regulamin Budynku „ Najemca oświadcza i zapewnia, iż miał możliwość zapoznać się z jego treścią przed zawarciem niniejszej Umowy, zobowiązuje się do jego przestrzegania i nie wnosi żadnych uwag co do jego treści.

§ 2 Wydanie przedmiotu najmu

1. Przekazanie przedmiotu najmu odbędzie się na podstawie pisemnego protokołu.
2. Wynajmujący przekaze Najemcy klucze do lokalu - jeden komplety - w dniu przekazania lokalu.

§ 3 Okres trwania najmu

Umowa zostaje zawarta na czas określony tj. okres od do

§ 4 Czynsz i inne opłaty

1. W okresie trwania umowy Najemca jest zobowiązany do zapłaty Wynajmującemu czynszu najmu, który będzie wynosił zł (.....) miesięcznie.
2. Zapłata czynszu następować będzie z góry, w terminie do 5 dnia każdego miesiąca obowiązywania umowy.
3. Najemca pokrywa koszty eksploatacji lokalu obejmujące:
 - a. energię elektryczną
 - b. wodę i kanalizację
4. Należności wymienione w par. 4 ust. 3 Najemca będzie terminowo płacić wraz z czynszem w miesiącu następnym za miesiąc poprzedni wg dokonanych odczytów licznika.
5. Jako miejsce spełnienia wszystkich zobowiązań pieniężnych wynikających z niniejszej umowy, Wynajmujący wskazuje swój rachunek bankowy **25 1020 2401 0000 0302 0560 4915** prowadzony przez PKO Bank Polski lub dopuszcza płatność gotówkową po uprzednim telefonicznym ustaleniu terminu spotkania w wynajmowanym mieszkaniu przy ul. Modrzewskiego 16 w Zabrzu między 1-5 dniem każdego miesiąca kalendarzowego.

§ 5 Kaucja zabezpieczająca

1. Strony ustalają kaucję w wysokości zł (.....).
2. Kaucja jest pobierana jako zabezpieczenie ewentualnych roszczeń z tytułu zniszczenia lokalu ponad normalne zużycie w trakcie używania, oraz zabezpieczenia wszelkich innych należności finansowych.
3. Kaucja zostanie zwrócona niezwłocznie po rozliczeniu należności oraz przyjęciu lokalu przez Wynajmującego, po wygaśnięciu umowy najmu.
4. Najemca jest zobowiązany przesłać potwierdzenie dokonania przelewu.

§ 6 Zmiana przeznaczenia

1. Najemcy nie wolno dokonywać zmiany przeznaczenia lokalu.
2. Ewentualne planowane przez Najemcę adaptacje lub przebudowa pomieszczeń muszą być za każdym razem uzgadniane z Wynajmującym i wymagają jego pisemnej zgody.
3. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za pisemną zgodą Wynajmującego.

§ 7 Utrzymanie lokalu, remonty, naprawy

1. Obowiązki Wynajmującego i Najemcy w zakresie należytego utrzymywania lokalu reguluje art. 6a i 6b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014 r. poz. 150 ze zm.). Niezależnie od tych ustaleń, Najemca zobowiązany jest do bieżącej konserwacji sprzętu AGD (lodówka, kuchenka indukcyjna, okap), który znajduje się na wyposażeniu lokalu (regularne mycie, odmrażanie oraz czyszczenie filtrów).
2. Najemca bez zgody Wynajmującego udzielonej na piśmie nie może dokonywać zmian w lokalu. Przepis ten nie uchybia obowiązkowi naprawy i konserwacji lokalu oraz urządzeń w nim zainstalowanych w obciążającym Najemcę zakresie.
3. Najemca zobowiązany jest poinformować Wynajmującego niezwłocznie o konieczności przeprowadzenia napraw i innych czynności, które zgodnie z obowiązującymi przepisami obciążają Wynajmującego.

§ 8 Pozostałe prawa i obowiązki stron

1. Bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie Najemca nie może oddać lokalu lub jego części do bezpłatnego używania ani go podnająć. Zgoda Wynajmującego nie jest wymagana co do osoby, względem której Najemca jest obciążony obowiązkiem alimentacyjnym.
2. Najemca nie może przenieść na osobę trzecią uprawnień wynikających ze stosunku najmu.
3. Wynajmujący ma prawo dokonywania inspekcji w lokalu nie częściej niż raz w miesiącu, po umówieniu terminu z Najemcą i wyłącznie w jego obecności.

§ 9 Zakończenie najmu

1. Najpóźniej w następnym dniu po ustaniu najmu Najemca oraz wszystkie osoby zamieszkujące lokal mają obowiązek opuścić lokal oraz opróżnić go ze wszystkich rzeczy do nich należących. W tym terminie lokal musi zostać wydany Wynajmującemu.
2. Ze zwrotu przedmiotu najmu strony sporządzą pisemny protokół.
3. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zmiany i zniszczenia w lokalu powstałe na skutek naturalnego zużycia.
4. Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie pozwalającym na zamieszkanie kolejnemu najemcy. W szczególności Najemca zobowiązany jest do: umycia okien, drzwi i futryn, mebli, podłóg, ścian z glazury oraz wszelkiego wyposażenia. Najemca otrzymuje lokal wysprzątany i taki lokal przekazuje również protokołem końcowym. Jeżeli lokal i jego wyposażenie jest brudne wówczas Wynajmujący ma prawo potrącić z kaucji koszt generalnego sprzątnięcia lokalu w kwocie 250 zł.
5. Jeżeli mimo wygaśnięcia najmu Najemca nadal używa mieszkania, choćby miał na to zgodę Wynajmującego, to stanu tego nie poczytuje się za przedłużenie najmu na czas nie oznaczony. Na ewentualne przedłużenie najmu na dalszy okres Najemca winien uzyskać zgodę Wynajmującego na piśmie pod rygorem nieważności. Okres przebywania Najemcy w lokalu jest wówczas traktowany jako najem dobowy i podlega opłacie 200 zł za każdą rozpoczętą dobę.

§ 10 Odpowiedzialność

1. Wynajmujący nie odpowiada za szkody wyrządzone ruchomościom Najemcy wniesionym do lokalu, w szczególności powstałym w wyniku zalania, pożaru, włamania i innych zdarzeń losowych.
2. Za zajmowanie przedmiotu najmu bez tytułu prawnego Najemca będzie zobowiązany do zapłaty Wynajmującego odszkodowania w wysokości 6.000,- (sześć tysięcy złotych) za każdy rozpoczęty miesiąc zajmowania lokalu bez tytułu prawnego. Jeżeli odszkodowanie to nie pokrywa poniesionych strat, Wynajmujący może żądać odszkodowania uzupełniającego.

§ 11 Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego, a ewentualne spory sądowe wynikające z tej umowy będą kierowane do Sądu Rejonowego w Zabrze..
2. Zmiana niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Strony zgodnie ustalają, że w przypadku gdyby którekolwiek z postanowień umowy było lub miało stać się nieważne, nie wpłynie to na ważność całej umowy, która w pozostałej części pozostaje nienaruszona. W takim wypadku Strony zobowiązują się do zastąpienia nieważnych postanowień nowymi postanowieniami zbliżonymi celem do postanowień uznanych za nieważne.
4. Wynajmujący i Najemca jako adres do doręczeń wskazują adres z nagłówka niniejszej umowy.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Dane do kontaktu z Wynajmującym :

Adres mail:

Numer telefonu.:

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA