

UMOWA NAJMU

Dnia 2003 r. w zostaje zawarta umowa pomiędzy:

Panem, legitymującym się dow. osob. Nr

Nr NIP:, zamieszkałym w ul.

- w dalszej części niniejszej umowy nazywanym **Wynajmującym**,

a

.....a prowadzącego działalność wul.

.....

Nr NIP:legitymującego się dowodem osobistym nr– w dalszej części niniejszej umowy nazywanym **Najemcą**.

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest najem lokalu mieszkalnego nr 16 składającego się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki, WC, korytarza o łącznej powierzchni 52 m², położonego w budynku przy ul. w – w dalszej części niniejszej umowy nazywanym **Przedmiotem Najmu**.
2. Przedmiot Najmu na podstawie niniejszej umowy zostanie wykorzystany przez Najemcę na cele mieszkalne (krótkoterminowe zakwaterowanie pracowników firmy). Zmiana przeznaczenia i wykorzystania Przedmiotu Najmu wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 2

Oświadczenia i zobowiązania Wynajmującego.

1. Wynajmujący oświadcza, że:

- a) posiada skuteczny i ważny tytuł własności do w/w Przedmiotu Najmu, uprawniający do zawarcia umowy najmu,
- b) Przedmiot Najmu nie jest i nie będzie przedmiotem podnajmu dla osób trzecich podczas całego okresu najmu. Przedmiot Najmu nie będzie też przedmiotem jakichkolwiek zobowiązań Wynajmującego wobec osób trzecich,
- c) na Przedmiocie Najmu nie ciążyą nie zapłacone rachunki za energię elektryczną, gaz, telefon, czynsz administracyjny i inne opłaty związane z utrzymaniem przedmiotu najmu, a do dnia przejścia Przedmiotu Najmu przez Najemcę obciążające Wynajmującego,
- d) Przedmiot Najmu znajduje się w należyтым stanie technicznym,
- e) Skreślony,
- f) w czasie trwania umowy najmu nie rozwiąże umów z dostawcami energii elektrycznej, gazu, wody, skreślony,
- g) w czasie trwania umowy najmu, na podstawie art. 662 § 1 KC zapewni sprawne działanie istniejących urządzeń technicznych, umożliwiających Najemcy korzystanie z oświetlenia i ogrzewania Przedmiotu Najmu, ciepłej i zimnej wody, kanalizacji, gazu oraz innych urządzeń należących do wyposażenia Przedmiotu Najmu lub budynku (bez urządzeń odbiorczych i osprzętu),
- h) w czasie trwania umowy najmu będzie opłacał czynsz należny administracji budynku oraz całkowite koszty związane z ogrzewaniem Przedmiotu Najmu.

2. Wynajmujący zobowiązuje się do ubezpieczenia Przedmiotu Najmu od zdarzeń losowych: kradzieży, włamania, zalania oraz pożaru, z wyłączeniem majątku ruchomego i osobistego Najemcy wniesionego do Przedmiotu Najmu.
Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody w majątku ruchomym i osobistym Najemcy wniesionym do Przedmiotu Najmu powstałe w wyniku kradzieży, zalania lub pożaru.
3. Wynajmujący zobowiązuje się udostępnić Najemcy w czasie trwania umowy bezpłatnie miejsce postojowe Nr 28 usytuowane w przyziemiu tego samego budynku.
4. W ramach czynszu określonego poniżej - Wynajmujący zobowiązuje się w uzgodnieniu z Najemcą do wykonania na koszt własny następujących adaptacji (dla potrzeb Najemcy, będących warunkiem wynajęcia) w lokalu będącym przedmiotem najmu od dnia 2003 r.
 - zakupu kompletu wypoczynkowego (kanapa + 2 fotele),
 - zakupu wyposażenia sypialni (łóżko podwójne z materacem, szafki nocne).

§ 3

Oświadczenia i zobowiązania Najemcy.

1. Najemca oświadcza, że:
 - a) położenie i stan techniczny Przedmiotu Najmu jest mu znany i przy podpisywaniu niniejszej umowy nie zgłasza żadnych zastrzeżeń,
 - b) Przedmiot Najmu wykorzystywał wyłącznie na cele wskazane w § 1 ust. 2.
2. Najemca zobowiązuje się do:
 - a) utrzymania Przedmiotu Najmu we właściwym stanie technicznym i sanitarnym,
 - b) używania Przedmiotu Najmu w sposób w niniejszej umowie określony i zgodny z jego przeznaczeniem,
 - c) używania Przedmiotu Najmu z dbałością o jego estetykę oraz zgodny z przeznaczeniem wystrój wewnętrzny i zewnętrzny, dostosowany do wymagań właściwych służb porządkowych i architektonicznych, przestrzeganiem przepisów przeciwpożarowych,
 - d) nie dokonywania bez zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób stały substancję Przedmiotu Najmu, w którym jest on usytuowany,
 - e) nie oddawania w podnajem lub do bezpłatnego używania Przedmiotu Najmu w całości lub jego części bez pisemnej zgody Wynajmującego,
 - f) po zakończeniu stosunku najmu, do zwrotu Wynajmującemu Przedmiotu Najmu, w stanie nie pogorszonym w stosunku do stanu z dnia wejścia w użytkowanie Przedmiotu Najmu, z wyłączeniem zużycia będącego następstwem prawidłowego używania.
3. Najemca zgodnie z art. 681 Kodeksu Cywilnego zobowiązuje się do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie drobnych napraw i konserwacji oraz bieżącego odnawiania Przedmiotu Najmu w okresach gwarantujących jego utrzymanie w należytej czystości i we właściwym stanie technicznym.
Najemca zobowiązuje się również do bieżących napraw uszkodzeń powstałych w wyposażeniu Przedmiotu Najmu, o ile uszkodzenia te powstały z jego winy.

§ 4

Ogólne postanowienia Stron dotyczące warunków najmu.

1. Jeżeli w czasie trwania najmu okaże się, że istnieje konieczność wykonania napraw w Przedmiocie Najmu, które powinny być wykonane w zakresie i na koszt Wynajmującego, Najemca winien o tym bezzwłocznie powiadomić Wynajmującego i zaproponować termin wykonania tych napraw.
W przypadku zaniechania tego obowiązku przez Najemcę, Wynajmującemu przysługuje prawo do żądania odszkodowania za szkodę wywołaną biernym zachowaniem się Najemcy.
2. W przypadku braku decyzji przez Wynajmującego w terminie 3 dni od dnia powiadomienia o konieczności dokonania napraw, braku bezzwłocznej decyzji w przypadku wystąpienia awarii wymaganej natychmiastowej naprawy, lub po upływie ustalonego przez Strony terminu naprawy, Najemcy przysługuje prawo do wykonania napraw we własnym zakresie i obciążenia powstałymi kosztami Wynajmującego.
Prawo wyboru zwrotu należności z tego tytułu, w postaci zapłaty gotówką lub zaliczenia na poczet przyszłego czynszu należy do Najemcy.
3. W przypadku wystąpienia awarii, której naprawa wymaga wyłączenia z użytkowania całego Przedmiotu Najmu, Najemcy proporcjonalnie do okresu wyłączenia przysługuje zwolnienie z płatności czynszu najmu.
4. Wynajmujący po wcześniejszym ustaleniu terminu ma prawo do dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu.

§ 5

Czas trwania umowy i warunki jej rozwiązania.

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia2003 r. do dnia2004 r. z możliwością przedłużenia za obopólną zgodą Stron.
Przedłużenie umowy powinno nastąpić za zgodą obu Stron, w formie pisemnej w terminie 30 dni przed wygaśnięciem niniejszej umowy.
2. Najemca na podstawie art. 664 § 1 KC i art. 682 KC może wypowiedzieć umowę najmu w trybie natychmiastowym bez zachowania terminów umownych, jeżeli w trakcie trwania umowy w Przedmiocie Najmu powstaną wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie Przedmiotu Najmu lub wady, które zagrażają zdrowiu Najemcy i jego domowników, a Wynajmujący mimo otrzymanego zawiadomienia nie usunął ich w odpowiednim czasie.
3. Wynajmujący na podstawie art. 667 § 2 KC, art. 672 KC i art. 685 KC może wypowiedzieć najem w trybie natychmiastowym bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli Najemca:
 - a) używa Przedmiotu Najmu w sposób niezgodny z umową lub jego przeznaczeniem i mimo pisemnego upomnienia nie przestaje go używać w taki sposób, powodując jego nadmierne zniszczenie, przekraczające zwykłe, przeciętne zużycie wynikające z upływu czasu – Najemca będzie obciążony kosztami usunięcia tych zniszczeń,

- b) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku lub budynków uciążliwym,
 - c) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania Przedmiot Najmu lub jego część bez wymaganej zgody Wynajmującego,
 - d) dopuścił się 30 dniowej zwłoki z zapłatą czynszu najmu, o którym mowa w § 6 ust. 1, lub opłat związanych z utrzymaniem Przedmiotu Najmu, o których mowa w § 6 ust. 4.
4. W przypadku rozwiązania umowy na podstawie § 5 ust. 2 Wynajmujący zobowiązuje się do zwrotu Najemcy wszelkich nadpłaconych kwot wynikających z opłat czynszu najmu.
 5. W przypadku rozwiązania umowy na podstawie § 5 ust. 3 Najemca zobowiązuje się do opuszczenia Przedmiotu Najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego, oraz w chwili opuszczenia Przedmiotu Najmu do uregulowania na rzecz Wynajmującego wszelkich należności wynikających w niniejszej umowie.
 6. Rozwiązanie umowy wymaga formy pisemnej i musi być przekazane drugiej stronie osobiście lub w formie listu poleconego adresowanego na podany adres korespondencyjny.

§ 6

Czynsz najmu, terminy płatności, opłaty dodatkowe, kaucja.

1. Miesięczny czynsz najmu Strony ustalają na kwotę zł.
(słownie złotych:).
2. Czynsz najmu będzie płatny miesięcznie z góry do 10-go kalendarzowego dnia każdego kolejnego miesiąca najmu na wskazane przez Wynajmującego konto bankowe:
.....
Bank PeKaO S.A. II O/.....
NR.....
Dniem dokonania zapłaty ustala się dzień wpływu kwoty czynszu najmu na konto bankowe Wynajmującego.
3. Czynsz Najmu za miesiąc 2003 r. w wysokości zł. (słownie złotych:) zostanie dokonany przelewem na wskazane konto bankowe Wynajmującego, przed przekazaniem Przedmiotu Najmu Najemcy.
4. Oprócz czynszu najmu, o którym mowa w ust. 1, Najemca ponosić będzie dodatkowe miesięczne opłaty związane z utrzymaniem Przedmiotu Najmu:
 - Skreślone,
 - zużycie energii elektrycznej,
 - zużycie gazu,
 - zużycie ciepłej i zimnej wody,
 - abonament RTV,
5. Należności za zużycie wymienionych w ust. 4 mediów za okres od dnia objęcia Przedmiotu Najmu wg stanu wyjściowego protokołu zdawczo-odbiorczego do końca okresu użytkowania – Najemca zobowiązuje się opłacać według wskazań odpowiednich liczników, przy zastosowaniu stawek cenowych stosowanych przez dostawców i w terminach przez dostawców określonych.

- Wszelkie koszty wynikłe z opóźnienia w płatnościach obciążają Najemcę.
6. Wynajmujący ma prawo wglądu w opłacone rachunki.
Zapłacone rachunki (oryginały) będą przechowywane przez Najemcę przez okres obowiązywania niniejszej umowy i zostaną przekazane Wynajmującemu w ostatnim dniu obowiązywania umowy.
 7. Strony ustaliły, że na zabezpieczenie czynszu najmu i opłat związanych z użytkowaniem Przedmiotu Najmu, o których mowa w § 6 ust. 4 oraz zwrotu ewentualnych strat w wyposażeniu i stanie Przedmiotu Najmu związanych z niewłaściwym jego użytkowaniem. Najemca złoży Wynajmującemu gotówkową kaucję w kwociezł. (słownie złotych:).

Kwota kaucji zostanie przekazana na rachunek bankowy Wynajmującego wraz z czynszem za miesiąc 2003 r. (łącznie zł. – słownie złotych:)

 8. Jeżeli kwota kaucji oraz czynszu za miesiąc marzec 2003 r. nie zostanie przekazana na rachunek Wynajmującego na 3 dni przed przekazaniem Przedmiotu Najmu Wynajmującemu tj. do dnia2003 r. (data wpływu na rachunek Wynajmującego) – wówczas umowę uważa się za nieważną.
 9. Kaucja podlega rozliczeniu (przy uwzględnieniu postanowienia z ust. 6) lub zwrotowi na rzecz Najemcy bez oprocentowania w momencie ustania zobowiązań Najemcy wobec Wynajmującego wynikających z niniejszej umowy.

§ 7

Postanowienia końcowe.

1. Przekazanie Przedmiotu Najmu Najemcy nastąpi nie później niż dnia2003 r. – na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, uwzględniającego wyposażenie i stan Przedmiotu Najmu (załącznik nr 1).
2. Zwrot Przedmiotu Najmu Wynajmującemu nastąpi w dniu zakończenia stosunku najmu, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego (załącznik nr 2).
3. W przypadku zakończenia lub rozwiązania umowy najmu, Najemca zobowiązuje się do opuszczenia Przedmiotu Najmu oraz do usunięcia własnych rzeczy wniesionych do Przedmiotu Najmu do godz. 20.00 ostatniego dnia najmu.
Po tym terminie, jeżeli Strony nie postanowią inaczej (pisemnie) Wynajmujący ma prawo do swobodnego wejścia do Przedmiotu Najmu i usunięcia ewentualnych rzeczy Najemcy, na koszt i ryzyko Najemcy.
4. W przypadku wyjazdu lub nieobecności Najemcy, a zaistnienia w tym czasie konieczności dostępu ekip technicznych do Przedmiotu Najmu w celu usunięcia ewentualnej nagłej awarii, Najemca oświadcza, że klucze od lokalu będą znajdować się:
5. Wynajmujący jako swój adres korespondencyjny podaje:
.....
Tel (.....)
6. Najemca jako swój adres korespondencyjny podaje:
.....

§ 8

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej i muszą być uzgodnione i podpisane przez Wynajmującego i Najemcę. Każda inna forma będzie uznana za niewiążącą.

§ 9

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mieć będą przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 10

Ewentualne spory mogące powstać przy realizacji umowy Strony poddają rozstrzygnięciu przez Sąd Rejonowy w

§ 11

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

.....
Podpis Wynajmującego

.....
Podpis Najemcy