

UMOWA NAJMU

Zawarta w dniu 2003 r. w pomiędzy:

Panią, legitymującą się dowodem osobistym o numerze: , zameldowaną w.....
w dalszej części umowy nazywanym **Wynajmującym**,

a

..... prowadzącego działalność w ul.
..... Nr NIP: reprezentowaną przez legitymującego się
dowodem osobistym nr – w dalszej części niniejszej umowy nazywanym **Najemcą**,

została zawarta umowa o następującej treści:

Par. 1

1. Przedmiotem najmu jest mieszkanie przy ul.m. .. w, składające się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju o łącznej powierzchni 62 metry kwadratowe.
2. Wynajmujący oświadcza, że:
a/ posiada tytuł własności do w. w. przedmiotu najmu na podstawie (kopia patrz: załącznik nr 1 do niniejszej umowy). 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.
b/ przedmiot najmu znajduje się w należytych stanie technicznym.
3. Do 2003r. Wynajmujący zobowiązuje się na własny koszt i w uzgodnieniu z Najemcą zapewnić komplet wypoczynkowy (kanapa rozkładana i dwa fotele) oraz sypialnię.
4. Stan przedmiotu najmu, jego wyposażenie oraz stopień jego zużycia ustalone zostaną w dniu wydania lokalu i utrwalone w spisie z natury stanowiącym załącznik nr 2 niniejszej umowy.

Par. 2

1. Wynajmujący oświadcza, że oddaje Najemcy wymieniony wyżej przedmiot najmu do wykorzystania na cele mieszkalne.
2. Najemca zobowiązuje się użytkować przedmiot najmu z dbałością o jego stan sanitarny i techniczny, w sposób nie przekraczający normalnego zużycia wynikającego z bieżącej eksploatacji. Najemca zobowiązany jest opuścić przedmiot najmu w dniu wygaśnięcia niniejszej umowy, o ile umowa zostanie wypowiedziana i zwrócić go w stanie nie gorszym, z wyłączeniem normalnego zużycia. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za straty w substancji przedmiotu najmu wynikłe na skutek normalnego zużycia. Zniszczenia powstałe w wyniku niewłaściwego użytkowania przedmiotu najmu Najemca jest zobowiązany naprawić na własny koszt.

Par. 3

1. Umowa niniejsza jest zawarta na czas nieokreślony od dnia 2003r.
2. Klucze do przedmiotu najmu zostaną przekazane Najemcy w dniu2003 r.

Par. 4

1. Czyszn najmu Strony ustalają na kwotę złotych (słownie: złotych) miesięcznie.
2. Dla zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Wynajmującego w stosunku do Najemcy z tytułu ponoszenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania, oraz ewentualnymi zniszczeniami przedmiotu najmu ponad normalne zużycie strony ustalają kaucję w wysokości jednomiesięcznego czynszu najmu tj..... złotych (słownie: złotych). Kaucja zostanie zwrócona niezwłocznie po rozliczeniu należności oraz przejściu lokalu przez Wynajmującego po wygaśnięciu umowy najmu.
3. Ewentualne należności wynikające z roszczeń Wynajmującego uznanych przez Najemcę, a przekraczające wysokość kaucji, zostaną uregulowane w terminie 7 dni od zaistnienia roszczeń.
4. W dniu 2003 r. Najemca przekazał gotówką Wynajmującemu wymienioną w par.4 pkt.2 kaucję, co Wynajmujący kwituje.

Par. 5

1. Czyszn płatny będzie w następujący sposób: po raz pierwszy w wysokości złotych (słownie:..... złotych) dnia 2003 r. za okres od 2003 r. do 2003 r., co Wynajmujący kwituje. Następne płatności dokonywane będą z góry do 15 dnia każdego miesiąca.
2. Płatności powinny być dokonywane na konto wskazane przez Wynajmującego.
3. W przypadku przekroczenia terminu płatności Wynajmujący ma prawo naliczać odsetki ustawowe za zwłokę.

Par. 6

1. W związku z najmem Wynajmujący zobowiązuje się, że nie rozwiąże umów z dostawcami energii elektrycznej, wody oraz odbiorcami śmieci.
2. Najemca zobowiązuje się do terminowego wnoszenia opłat dotyczących okresu wynajmu za:
a/ bieżące zużycie energii elektrycznej na podstawie odczytu liczników.
Opłaty te Najemca wnosi bezpośrednio na rachunki bankowe dostawców.
4. Wynajmujący zobowiązuje się do terminowego wnoszenia pozostałych opłat w tym czynszu administracyjnego oraz podatku od nieruchomości.

Par. 7

1. Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego nie ma prawa zmienić przeznaczenia przedmiotu najmu, ani też przeprowadzić jakichkolwiek modyfikacji i adaptacji, które naruszyłyby substancję przedmiotu najmu.
2. Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego nie ma prawa podnając odpłatnie przedmiotu najmu, czy jego części. Przedmiot najmu nie może stanowić przedmiotu zamiany, nie może być też przedmiotem aportu.

Par. 8

Najemca może za porozumieniem Stron dokonać ulepszeń w przedmiocie najmu.

Par. 9

1. Wynajmujący może wypowiedzieć najem w trybie natychmiastowym, z zachowaniem formy pisemnej, jeżeli:
 - a/ Najemca używa przedmiot najmu w sposób niezgodny z umową lub jego przeznaczeniem.
 - b/ Najemca spóźnia się z opłatą czynszu powyżej 30 dni poza ustalony termin płatności.
2. W przypadku zaistnienia okoliczności o których mowa w pkt. 1 Najemca obowiązany jest opuścić przedmiot najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego, nie krótszym jednak niż 10 dni.
3. Najemca może wypowiedzieć najem w trybie natychmiastowym, z zachowaniem formy pisemnej, jeżeli:
 - a/ w trakcie trwania umowy najmu, w przedmiocie najmu powstały wady czyniące niemożliwym jego dalsze używanie, a Wynajmujący nie usunął ich w odpowiednim czasie nie dłuższym niż 7 dni od wezwania,
 - b/ jeśli wady nie dadzą się usunąć ani naprawić.Powyższe nie dotyczy wad powstałych z winy Najemcy.
4. W przypadkach wymienionych wyżej w pkt. 3 nadpłacony czynsz zostanie zwrócony Najemcy nie później niż w czasie zwalniania przedmiotu najmu.
5. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę za jednomiesięcznym wypowiedzeniem.

Par. 10

1. Najemca zobowiązuje się wykonywać na swój koszt drobne naprawy i remonty (określone w art. 681 Kodeksu Cywilnego).
2. Wynajmujący jest zobowiązany do wykonywania napraw głównych.

Par. 11

1. Jeżeli w trakcie trwania najmu zaistnieje konieczność napraw, które obciążają Wynajmującego, Najemca niezwłocznie powiadomi go o tym pod adres doręczeń, telefon i ustali termin ich wykonania.
2. W przypadku nie wykonania napraw przez Wynajmującego w określonym przez Najemcę terminie, Najemca ma prawo wykonać je we własnym zakresie, a potwierdzonymi kosztami naprawy obciążyć Wynajmującego.
3. Najemca jest upoważniony do wzywania pogotowia energetycznego oraz wodno-kanalizacyjnego w przypadku powstania awarii wymagających interwencji tych służb. W przypadku, gdy usunięcie awarii lub jej skutków wymaga uzgodnienia z Wynajmującym, Najemca niezwłocznie powiadomi Wynajmującego o takiej awarii, a Wynajmujący zobowiązuje się do niezwłocznego dokonania niezbędnych uzgodnień z Najemcą.

Par. 12

Wynajmujący zobowiązuje się do ubezpieczenia przedmiotu najmu od ognia i innych zdarzeń losowych na własny koszt. Wynajmujący nie odpowiada za szkody wyrządzone ruchomościom Najemcy w wyniku zdarzeń losowych.

Par. 13

Strony ustalają następujące adresy doręczeń:

Wynajmujący:

Najemca:

Każda ze stron zobowiązana jest do pisemnego poinformowania o każdej zmianie powyższych adresów.

W przypadku braku informacji o zmianie adresu, korespondencję przesłaną na dotychczasowy adres uważa się za skutecznie doręczoną.

Par. 14

Strony zastrzegają pisemną formę ewentualnych zmian warunków niniejszej umowy w czasie jej obowiązywania pod rygorem nieważności i tylko w wypadku zgody obu Stron. Każda inna forma będzie uznana za niewiążącą.

Par. 15

W kwestiach nie uregulowanych niniejszą umową znajdują zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

Par. 16

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

Wynajmujący:

Najemca: