

UMOWA NAJMU

(wzór umowy dla studentów Politechniki Koszalińskiej)

Dnia 20..... roku w Koszalinie pomiędzy zamieszkałym w przy ul. legitymującym się dowodem osobistym o nr w dalszej części niniejszej umowy nazywanym Wynajmującym, a legitymującym się dowodem osobistym o nr w dalszej części niniejszej umowy nazywanym Najemcą, została zawarta umowa następującej treści:

§ 1

- 1) Przedmiotem najmu jest lokal mieszkalny przy ul. w Koszalinie, składający się z o łącznej powierzchni m².
- 2) Wynajmujący oświadcza, że:
 - a) posiada prawo własności do ww. lokalu;
 - b) przedmiot najmu nie będzie przedmiotem jakichkolwiek zobowiązań Wynajmującego wobec osób trzecich;
 - c) przedmiot najmu znajduje się w należyтым stanie sanitarnym i technicznym.

§ 2

- 1) Wynajmujący oświadcza, że:
 - a) oddaje Najemcy wymieniony wyżej przedmiot najmu do wykorzystania na cele mieszkalne;
 - b) oddaje do dyspozycji Najemcy linię telefoniczną o numerze:
- 2) Najemca zobowiązuje się użytkować przedmiot najmu wyłącznie na cele mieszkalne.
- 3) Najemca zobowiązuje się użytkować lokal z dbałością o jego stan techniczny, w sposób nie przekraczający normalnego zużycia wynikającego z bieżącej eksploatacji. Najemca zobowiązany jest opuścić lokal w dniu rozwiązania niniejszej umowy i zwrócić go w stanie nie gorszym od stanu, w którym go zasiedlił.
- 4) Najemca ponosi odpowiedzialność za straty w substancji lokalu wynikłe na skutek normalnego zużycia.
- 5) Najemcę obciążają wszelkie drobne bieżące naprawy zgodnie z art. 681 kodeksu cywilnego i obowiązek utrzymania nieruchomości w dobrym stanie, z uwzględnieniem normalnego zużycia. Najemcę obciążać będą wszelkie zawnione przez niego szkody na nieruchomości.

§ 3

- 1) Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas nieokreślony/określony do..... Najemca ma prawo wypowiedzieć umowę z zachowaniem minimalnego terminu wypowiedzenia wynoszącego trzy miesiące ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
Wypowiedzenie umowy winno być pod rygorem nieważności dokonane w formie pisemnej i doręczone stronie osobiście lub listem poleconym za zwrotnym poleceniem odbioru.

§ 4

- 1) Czynsz najmu będzie wypłacany w złotych polskich.
- 2) Strony ustalają jego miesięczną wysokość na sumę zł (słownie: złotych).

§ 5

- 1) Czynsz najmu zostanie uregulowany gotówką z góry za okres najmu w dniu będzie opłata za najem od do
Po okresie najmu, płatności będą regulowane i będą dokonywane najpóźniej dni przed upływem poprzedzającego następnego okresu płatności.
- 2) Płatności dokonywane będą do rąk Wynajmującego.
- 3) W dniu 20..... roku zostanie uiszczona kaucja zabezpieczająca w wysokości Kaucja zabezpieczająca zostanie zwrócona jeżeli lokal zostanie oddany w niepogorszonym stanie sanitarnym i technicznym oraz wszystkie płatności związane z użytkowaniem lokalu zostaną uregulowane (rachunki telefoniczne, rachunek za telewizję kablową, rachunek za energię elektryczną i gaz). Powyższa kaucja zabezpieczająca zostaje zwrócona w ciągu 7 dni od dnia uregulowania wszelkich płatności związanych z użytkowaniem lokalu.
- 4) W przypadku niedotrzymania przez Najemcę terminów płatności ustalonych w niniejszej umowie, ustala się karę umowną w wysokości 0,15 % sumy należnej za każdy dzień zwłoki.

§ 6

- 1) W związku z wynajmem Wynajmujący zobowiązuje się, że:
 - a) nie rozwiąże umów z dostawcami energii elektrycznej, gazu, wody i telefonu;
 - b) będzie wносить należne opłaty z tytułu posiadania nieruchomości, tzn. podatki oraz koszty związane z należyтым utrzymaniem nieruchomości przez cały okres umowy. Opłaty te również obejmują: koszty remontów, czynsz administracyjny;

- c) lokal będzie gotowy do zasiedlenia najpóźniej w dniu 20.... r.
- 2) Najemca zobowiązuje się do wnoszenia opłat w miejscach i terminach wskazanych na rachunkach otrzymanych od właściwych dostawców za bieżące zużycie energii elektrycznej i gazu, abonament za telewizję kablową oraz za abonament telefoniczny i za rozmowy za cały okres najmu.
- 3) Najemca zobowiązuje się przestrzegać terminowości ww. opłat. Wszystkie koszty wynikłe z opóźnienia w płatnościach obciążają Najemcę. Oryginały opłaconych rachunków będą przekazywane Wynajmującemu najpóźniej miesiąc po ich opłaceniu.

§ 7

Nie później niż na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli najemca:

- a) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstawania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
- b) jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty i bieżących należności.

§ 8

Jeżeli w trakcie trwania stosunku najmu zaistnieje konieczność napraw, które obciążają Wynajmującego, Najemca niezwłocznie powiadomi go o tym.

Wszystkie szkody wynikłe z opóźnienia w powiadomieniu obciążać będą Najemcę.

§ 9

Wynajmujący zastrzega sobie prawo przeprowadzania w obecności Najemcy lub jego przedstawiciela okresowych kontroli stanu lokalu. Kontrole mogą być przeprowadzane częściej niż raz na trzy miesiące i winny być wcześniej zapowiedziane.

§ 10

W ciągu ostatnich czterech tygodni najmu Wynajmujący zastrzega sobie prawo do pokazywania lokalu następnym potencjalnym najemcom po wcześniejszym uzgodnieniu terminu wizyty.

§ 11

Strony zastrzegają pisemną formę, w postaci aneksu, ewentualnych zmian niniejszej umowy w czasie jej obowiązywania pod rygorem nieważności i tylko w wypadku zgody obu stron. Każda inna forma będzie uznana za nieważną.

§ 12

Wydanie lokalu Najemcy nastąpi w dniu20.... roku.

Przy wydaniu lokalu strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy, szczegółowo opisujący stan techniczno-użytkowy oraz stopień zużycia lokalu i jego wyposażenia.

§ 13

W kwestiach nieuregulowanych niniejszą umową znajdują zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego, a w szczególności art. 659-692.

Koszalin, dnia

Podpis Wynajmującego

Podpis Najemcy

.....

.....