**UMOWA NAJMU**

Zawarta dnia ……………….r. w Warszawie, pomiędzy

Panią ………………. zamieszkałą w ……………. przy ul. ……………….., legitymującą się dowodem osobistym seria ……………. nr PESEL …………………

Zwany dalej WYNAJMUJĄCYM.

a

Panem ………………….. zamieszkałym w przy ul. …………….. legitymujący się dowodem osobistym seria nr zwany dalej NAJEMCĄ

§ 1. Opis przedmiotu najmu

1.1. Przedmiotem najmu jest mieszkanie nr ….. przy …………… w Warszawie, o

powierzchni m2, składające się z ………….. pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju, dalej zwane lokalem. Do lokalu przynależy miejsce postojowe w wielostanowiskowym garażu pod budynkiem nr ………………………

1.2. WYNAJMUJĄCY oświadcza, że jest właścicielem wymienionego w punkcie 1.1. lokalu,

na podstawie Aktu Notarialnego Rep. z dnia oraz oświadcza, że lokal ten nie jest obciążony prawami osób trzecich ani też nie ciążą na nim żadne ograniczenia w rozporządzaniu.

1.3. Lokal jest wyposażony w instalacje sanitarną, wodną, kanalizacyjną, elektryczną oraz

centralnego ogrzewania, jest w dobrym stanie technicznym, a wszystkie urządzenia infrastruktury technicznej są sprawne.

§ 2. Okres obowiązywania umowy i warunki jej wypowiedzenia

2.1. WYNAJMUJĄCY oddaje w najem lokal opisany w § 1.1. na czas określony od dnia …………. do dnia ……………………... W przypadku przedłużenia umowy najmu aneks powinien zostać podpisany najpóźniej na dwa miesiące przed upływem okresu najmu lokalu, to jest do dnia ……………..r.. W przypadku braku podpisania takiego aneksu w określonym powyżej terminie, niniejszą umowę uważa się za zakończoną w dniu ………………….r.

2.2. WYNAJMUJĄCY może wypowiedzieć najem w trybie natychmiastowym w wypadku,

- gdy NAJEMCA wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu,

 - NAJEMCA używa lokal w sposób pociągający za sobą jego znaczne zniszczenie

albo w inny sposób niezgodny z jego przeznaczeniem lub umową,

 - jeżeli w lokalu przebywają na stałe zwierzęta domowe, na przetrzymywanie których

NAJEMCA nie uzyskał pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEGO,

 - NAJEMCA zwleka z wniesieniem czynszu najmu bądź innych opłat wynikających z

umowy, przy czym zwłoka wynosi ponad 1 miesiąc kalendarzowy.

Za skuteczna formę wypowiedzenia umowy przez WYNAJMUJĄCEGO, przewidzianą w paragrafie 2.2, uważa się powiadomienie na wskazany adres poprzez wysłanie listu poleconego za potwierdzeniem odbioru oraz przesłanie także na adres e-mailowy jeśli jest wskazany.. NAJEMCA każdorazowo powinien powiadomić WYNAJMUJĄCEGO o zmianie powyższych danych. W przypadku zmiany danych kontaktowych przez NAJEMCE i nie dostarczenie zmian WYNAJMUJĄCEMU, wiadomości przekazane na adresy jak w paragrafie 6.1 uważa się za skuteczne.

2.3. W wypadku wypowiedzenia umowy w trybie określonym w § 2.2. lub po zakończeniu

umowy najmu i nie wydaniu lokalu przez NAJEMCĘ, WYNAJMUJĄCY ma prawo, wejść do lokalu oraz opróżnić go z rzeczy Najemcy na koszt i ryzyko NAJEMCY w dniu w którym umowa została zakończona.

2.4. NAJEMCA ma prawo rozwiązać umowę bez wypowiedzenia ze skutkiem

natychmiastowym, jeśli na skutek awarii instalacji technicznych, wyposażenia lub innych wad lub uciążliwości lokalu dalszy pobyt lokatorów byłby niemożliwy lub uciążliwy, a WYNAJMUJĄCY nie usunął awarii w ciągu 7 dni lub bezzwłocznie, jeśli awaria jest poważna.

2.5. WYNAJMUJĄCY I NAJEMCA w drodze porozumienia stron, mogą porozumieć się

 co do innego terminu rozwiązania niniejszej umowy. W takim przypadku jednak

 termin ten musi wynosić co najmniej jeden miesiąc od ustalonego przez strony okresu.

§ 3. Eksploatacja lokalu

* 1. WYNAJMUJĄCY zobowiązuje się przekazać lokal NAJEMCY protokołem zdawczo-odbiorczym stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
	2. Strony ustalają, że NAJEMCA będzie wykorzystywał lokal wyłącznie na cele

mieszkalne.

* 1. NAJEMCA nie może bez pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEGO oddać przedmiotu

najmu ani jego części w podnajem lub bezpłatne użytkowanie, jak również lokal nie może być przedmiotem zamiany. NAJEMCA nie może bez pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEGO dokonywać w lokalu żadnych adaptacji, zamiany mebli i wyposażenia ani przeróbek budowlanych.

* 1. WYNAJMUJĄCY nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne szkody w mieniu

NAJEMCY wniesionym do lokalu.

* 1. WYNAJMUJĄCY zobowiązuje się do usuwania wszelkich awarii, które uniemożliwiają

korzystanie z mieszkania zgodnie z jego przeznaczeniem, w terminie bezzwłocznym. O powstałych awariach, o których mowa w zdaniu pierwszym, NAJEMCA powiadomi WYNAJMUJĄCEGO telefonicznie, dzwoniąc pod numer wskazany w § 6.1. W przeciwnym razie NAJEMCA ponosi odpowiedzialność za szkody wynikłe z braku powiadomienia lub z powodu nieuzasadnionego opóźnienia w powiadomieniu.

* 1. WYNAJMUJĄCY ma prawo do okresowego przeglądu stanowiącego przedmiot umowy lokalu, po wcześniejszym uzgodnieniu z NAJEMCĄ.
	2. **Wynajmujący** nie ponosi odpowiedzialności za szkody w majątku ruchomym **Najemcy** powstałe w wyniku włamania, kradzieży lub innych zdarzeń losowych. W tych przypadkach **Najemca** usuwa te szkody i ich skutki we własnym zakresie lub dochodzi odszkodowania od instytucji ubezpieczeniowej, z którą zawarł dobrowolną umowę na ubezpieczenie własnego mienia

§ 4. Warunki płatności

4.1. Strony ustalają miesięczny czynsz najmu w kwocie PLN ( słownie: złotych ).

4.2. Ponadto NAJEMCA opłaca tylko opłaty licznikowe.

4.3. Czynsz najmu oraz kwota, o której mowa w punkcie 4.1. przekazywane będą

 WYNAJMUJĄCEMU co miesiąc z góry w terminie do dnia 10 miesiąca przelewem na

 podane konto: BANK …… SA, numer konta: , właściciel: …. Za dzień dokonania

 płatności uważa się dzień wpłynięcia czynszu na konto wskazane w paragrafie 4.3. W

 przypadku czynszu za pierwszy miesiąc, płatność odbędzie się przelewem na podane

 konto do dnia ……………..r. Kwota najmu za miesiąc ……….r. Strony ustaliły na

 kwotę PLN /słownie: złotych/.

4.4. W związku z wynajmem WYNAJMUJĄCY zobowiązuje się nie rozwiązywać umów z

 dostawcą wody, prądu.

4.5. NAJEMCA zobowiązuje się do uiszczania następujących opłat:

 - za zużytą energię elektryczną według faktur i zgodnie ze wskazaniem liczników,

 - za zużycie ciepłej i zimnej wody oraz za centralne ogrzewanie.

 - Najemca na koszt własny na podstawie umowy zamówi usługę telewizji i internetu.

4.6. Dla zabezpieczenia płatności oraz ewentualnych szkód spowodowanych przez

NAJEMCĘ, NAJEMCA wpłaca w dniu podpisania umowy WYNAJMUJĄCEMU kaucję gwarancyjną – depozyt w wysokości PLN (słownie: złotych). Kaucja-depozyt zostanie zwrócona NAJEMCY bez oprocentowania w ciągu 14 dni po ustaniu umowy i opuszczeniu lokalu przez NAJEMCĘ pod warunkiem zapłacenia przez NAJEMCĘ czynszu, wszystkich rachunków opisanych w pkt. 4.5. oraz pokrycia ewentualnych szkód powstałych w lokalu z winy NAJEMCY. Jeżeli wystąpią roszczenia, dotyczące zniszczeń lokalu lub zaległych płatności za energię i wodę, WYNAJMUJĄCY może pomniejszyć kwotę kaucji do zwrotu o sumę nieuregulowanych zobowiązań NAJEMCY wobec WYNAJMUJĄCEGO. Kaucja zostanie przekazana na rachunek bankowy NAJEMCY bądź zwrócona do rąk NAJEMCY w gotówce. Kaucja nie może stanowić zapłaty za ostatni miesiąc najmu.

§ 5. Zwrot lokalu

5.1. NAJEMCA zobowiązuje się używać lokal z dbałością o jego stan sanitarny i

 techniczny, w sposób nie przekraczający normalnego zużycia, wynikającego z

 normalnej eksploatacji.

5.2. NAJEMCĘ obciążają koszty napraw drobnych oraz koszty eksploatacji wynikające z

bieżącego użytkowania lokalu.

5.3. W przypadku awarii z winy NAJEMCY pokryje on koszty związane z jej usunięciem i

 zadośćuczyni osobom trzecim poszkodowanym wskutek awarii.

5.4. W przypadku braku możliwości skontaktowania się z WYNAJMUJĄCYM,

NAJEMCA usunie awarię na własny koszt, a następnie będzie miał prawo do ubiegania się o zwrot należności na podstawie przedłożonych przez siebiefaktur.

5.5. WYNAJMUJĄCEGO obciążają koszty napraw głównych, jeżeli nie zostały one

spowodowane z winy NAJEMCY.

5.6. NAJEMCA odpowiedzialny jest za wszelkie szkody powstałe z jego winy, a także

 innych osób z nim zamieszkałych lub osób trzecich wpuszczonych na teren

 nieruchomości przez NAJEMCĘ, reprezentujących jego prawa na terenie

 nieruchomości lub zatrudnionych przez NAJEMCĘ do wykonania prac w

 nieruchomości. NAJEMCA zobowiązany jest usunąć powstałe szkody lub pokryć

 wszelkie koszty naprawy ewentualnych zniszczeń powstałych z jego winy.

5.7 NAJEMCA ma obowiązek bezwarunkowo opuścić lokal w dniu wygaśnięcia niniejszej

 umowy lub jej rozwiązania stosownie do zapisów paragrafu 2, o ile ta nie zostanie

 przedłużona stosownie z zapisami paragrafu 2.1. NAJEMCA ma obowiązek pozostawić

 lokal w stanie nie pogorszonym niż w dniu odbioru lokalu i wynikającym z normalnego

 użytkowania lokalu mieszkalnego.

§ 6. Zawiadomienia

6.1. Strony ustalają następujące adresy dla kierowania wszelkich zawiadomień i

korespondencji:

 - WYNAJMUJĄCY: Tel. Kontaktowy , a-mail:

- NAJEMCA: Tel. Kontaktowy , a-mail:

§ 7. Stosowane prawo

7.1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu

Cywilnego

7.2. Wszelkie zmiany umowy wymagają wspólnego uzgodnienia i załączenia do umowy w

formie pisemnej pod rygorem nieważności.

7.3. Umowa niniejsza została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po

jednym dla każdej ze stron.

…….………………………… ………………………………..

Podpis WYNAJMUJĄCEGO Podpis NAJEMCY