

UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO



FUNDACJA RC



GDAŃSK

Dofinansowano ze środków Miasta Gdańska

Umowa najmu powinna być zawarta w dwóch egzemplarzach (po jednym dla każdej ze stron) i zawierać następujące zapisy:

1. Miejsce i data zawarcia umowy

Umowa najmu lokalu mieszkalnego zawarta w Gdańsku, 14 sierpnia 2022 r.

2. Określenie stron umowy

- w przypadku osoby fizycznej należy wskazać jej imię, nazwisko, adres zamieszkania, PESEL, serię i numer dowodu osobistego lub paszportu
- w przypadku firmy należy wskazać jej nazwę, siedzibę, NIP, REGON oraz osobę, która jest uprawniona do reprezentacji

...pomiędzy Marią Kowalską, zamieszkałą w Gdańsku, przy al. Grunwaldzkiej 45, legitymizująca się dowodem osobistym ASE 456, PESEL:zwaną w dalszej części umowy Wynajmującą

a

*Olga Jasińską, zamieszkałą w Gdańsku, przy ul. Konopnickiej 1, legitymizująca się dowodem osobistym DDE 122, PESEL.....
.zwaną w dalszej części umowy Najemcą*

Należy sprawdzić dane wynajmującego, a także faktycznie przysługujące mu prawa do lokalu. Informacje takie znajdziemy w księdze wieczystej. Na stronie internetowej elektronicznych ksiąg wieczystych prowadzonej przez Ministerstwo Sprawiedliwości (https://ekw.ms.gov.pl/eukw_ogol/menu.do) można sprawdzić stan prawny nieruchomości w tym wzmianki, komu i jakie prawa do niej przysługują.

Jeżeli umowa podpisywana jest przez osobę trzecią która jest pełnomocnikiem wynajmującego, to koniecznym jest okazanie najemcy stosownego dokumentu pełnomocnictwa – najlepiej sporządzonego przed notariuszem.

3. Określenie przedmiotu umowy

- przedmiotem umowy jest zobowiązanie wynajmującego do oddania nieruchomości w używanie przez czas oznaczony lub nieoznaczony a najemca zobowiązany jest płacić czynsz w ustalonej wysokości

Wynajmujący z dniem oddaje w używanie Najemcy wymieniony lokal wraz z urządzeniami i umeblowaniem wskazanymi w załączniku.

- należy dokładnie określić przedmiot najmu: rodzaj nieruchomości, jej położenie, numer księgi wieczystej, powierzchnię

Wynajmujący oddaje najemcy do używania lokal mieszkalny o powierzchni 56 m², położony w Gdańsku, przy al. Grunwaldzkiej 56, składający się z 2 pokoi, kuchni, przedpokoju oraz łazienki. Dla przedmiotowego lokalu Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą o nr GD1G/000012399999. Wynajmujący oświadcza, że przedmiotowy lokal nadaje się do umówionego użytku.

- wynajmujący powinien oświadczyć, że jest właścicielem lokalu a jeśli ma do niego inny tytuł prawny powinien przedstawić na potwierdzenie tego faktu stosowne dokumenty

Wynajmujący oświadcza, że jest jedynym właścicielem lokalu będącego przedmiotem umowy na dowód czego załącza wyciąg z ksiąg wieczystych.

4. Szczegółowy opis lokalu mieszkalnego

- należy wskazać jego wyposażenie oraz stan techniczny, w tym wymienić i udokumentować wszelkie wady (sprzęt RTV, AGD, meble wypoczynkowe, wyposażenie poszczególnych pomieszczeń, stan instalacji gazowych, wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych)

- szczegółowy stan techniczny i lista wyposażenia wraz z dokumentacją fotograficzną powinna stanowić załącznik do umowy

5. Czas trwania umowy

- umowa zawarta na czas określony

zawarta na okres od dnia (data) do dnia (data)

- umowa zawarta na czas nieokreślony

6. Wysokość czynszu i opłat dodatkowych

- należy wskazać kwotę czynszu (może być wyrażona w pieniądzu ale nie musi) oraz termin jego płatności

Z tytułu najmu przedmiotowego lokalu Najemca zobowiązuje się płacić czynsz w wyso

kości 1.500 zł (jeden tysiąc pięćset złotych 00/100).

Czynsz płacony będzie przez Najemcę do 15 dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy Wynajmującego w banku

o nr

- jeśli najemca zobowiązany jest opłacać również inne opłaty trzeba wskazać na jakiej podstawie najemca będzie obciążany ich wysokością (faktury od dostawców mediów, rozliczenia ze spółdzielni mieszkaniowych)

Oprócz czynszu najmu Najemca zobowiązuje się regulować opłaty za media, w tym energię elektryczną, prąd oraz gaz w terminach i w wysokości wskazanej na fakturze wystawionej przez dostawcę. Faktury będą wystawiane na podstawie wskazań liczników, których stan Najemca zobowiązany jest podawać Wynajmującemu do 5 dnia każdego miesiąca.

Wynajmujący jest uprawniony do podwyższenia kwoty czynszu nie częściej niż raz w roku w maksymalnej wysokości 50,00 zł. Każda podwyżka powinna zawierać pisemne uzasadnienie.

7. Wypowiedzenie umowy

- zawartej na czas określony

Jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący jak i najemca mogą wypowiedzieć najem jedynie w wypadkach określonych w umowie. Należy zatem wyraźnie wskazać przyczyny i terminy w jakich można wypowiedzieć umowę terminową.

Najemcy przysługuje prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem 14 dniowego terminu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca w następujących przypadkach:

- w przypadku wypowiedzenia Najemcy przez pracodawcę umowy o pracę*
- w przypadku podwyższenia przez Wynajmującego kwoty czynszu*
- w przypadku utraty przez Najemcę prawa do legalnego pobytu na terytorium RP*

Wyjątkowo, w przypadku kiedy lokal posiada wady, które uniemożliwiają korzystanie z niego zgodnie z przeznaczeniem także istnieje możliwość wypowiedzenia umowy najmu zawartej na czas określony. Zanim najemca złoży wypowiedzenie umowy najmu, musi wezwać właściciela do usunięcia powstałych wad. Drugim warunkiem, który pozwala najemcy skorzystać z możliwości wypowiedzenia umowy najmu przed terminem jest czas powstania wad. Aby wypowiedzenie umowy najmu było skuteczne, wady uniemożliwiające korzystanie z lokalu musiały powstać w trakcie trwania najmu lub, jeśli były już wcześniej, najemca nie wiedział o nich w momencie rozpoczęcia najmu.

Ponadto, Najemca może wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym również wtedy, gdy w lokalu pojawią się wady zagrażające życiu lub zdrowiu najemcy i/lub osób z nim zamieszkującym.

- zawartej na czas nieokreślony

Strony mogą dowolnie ukształtować termin wypowiedzenia przedmiotowej umowy. Jeśli tego nie zrobią, to umowę najmu lokalu zawartą na czas nieokreślony gdy czynsz jest płacony miesięcznie, można wypowiedzieć najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

Ustawa o ochronie praw lokatorów przewiduje szczególne przesłanki i terminy wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego. Właściciel może wypowiedzieć najem nie później, niż na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, jeśli najemca:

1. pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania 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
2. wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela, lub
3. używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku, lub
4. Jest w zwłoce z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od właściciela pobieranych przez właściciela tylko w przypadkach, gdy lokator nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług, co najmniej za trzy pełne okresy płatności.

W tym ostatnim przypadku właściciel przed złożeniem najemcy wypowiedzenia musi wysłać do najemcy pismo i uprzedzić go o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu oraz wyznaczyć mu dodatkowy, miesięczny termin do zapłaty zaległości. Dopiero po bezskutecznym upływie tego dodatkowego terminu, wynajmujący ma prawo złożyć wypowiedzenie.

Oprócz powyższych przypadków, właściciel mieszkania może wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, jeśli najemca nie zamieszkuje w lokalu przez okres dłuższy niż 12 miesięcy.

Jeśli natomiast najemcy przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości i najemca może używać tego lokalu, to właściciel może wypowiedzieć najem z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego.

Nie później niż na 3 lata naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć umowę najmu, o ile zamierza zamieszkać w należącym do niego lokalu, a nie dostarcza najemcy lokalu zamiennego i najemcy nie przysługuje prawo do innego mieszkania położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

8. Naprawy przedmiotu najmu

- co do zasady obowiązek utrzymywania lokalu mieszkalnego w stanie umożliwiającym najemcy korzystanie z niego w umówionym zakresie spoczywa na Wynajmującym
- drobnych napraw, które są związane ze zwykłym użytkowaniem lokalu dokonuje Najemca.
- po zakończeniu najmu Najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym
- zasadnym jest wskazanie rodzaju napraw które obciążają Wynajmującego a które Najemcę

Wskazówki:

Przed podpisaniem umowy należy ją bardzo dokładnie przeczytać lub udać się do punktu nieodpłatnej pomocy prawnej w celu wyjaśnienia jej zapisów.

Umowę najmu najlepiej zawrzeć na piśmie.

Należy dokładnie opisywać każdy przelew dokonywany do Wynajmującego, np. czynsz najmu za miesiąc maj, imię i nazwisko Najemcy.

Zarówno przed rozpoczęciem jak i po zakończeniu trwania umowy najmu zasadnym jest sporządzenie protokołu zdawczo-odbiorczego w którym strony określają stan techniczny oraz stopień zużycia lokalu i znajdujących się w nim instalacji czy urządzeń.

Należy również wprowadzić zapis, który wyeliminuje podwyżki czynszu ewentualnie opisuje zasady, w tym częstotliwość i maksymalną wysokość jego podniesienia. Zgodnie z prawem czynsz nie może być podnoszony częściej niż co 6 miesięcy (z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nieruchomości) i podwyżka czynszu nie powinna przekroczyć w stosunku rocznym 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

W przypadku żądania przez Wynajmującego zapłaty kaucji gotówce, koniecznym jest uzyskanie pisemnego potwierdzenia jej wpłaty.

UMOWA NAJMU

zawarta w w dniu

pomiędzy

..... zam., legitymującym się dowodem osobistym, PESELzwanym dalej Wynajmującym,
a

..... zam., legitymującym się dowodem osobistym, PESEL.....zwanym dalej Najemcą.

§ 1

Wynajmujący oświadcza, iż jest właścicielem nieruchomości położonej w....., o powierzchnim², składającej się z zwanej dalej Przedmiotem najmu. Dla nieruchomości Sąd Rejonowy w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (wydruk z KW stanowi załącznik nr 1 do przedmiotowej umowy). Wykaz elementów wyposażenia lokalu stanowi załącznik nr 2.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy Przedmiot najmu opisany w § 1 umowy do używania przez okres trwania niniejszej umowy.
2. Umowa zostaje zawarta na okres od dnia do dnia
3. Najemca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wynajmującego czynszu w kwocie złotych miesięcznie. Czynsz będzie płatny do 10-tego dnia każdego kolejnego miesiąca.
4. Ponadto, Najemcę obciążają koszty związane z bieżącym używaniem Przedmiotu najmu w okresie trwania umowy, tj. należności za prąd, gaz oraz internet. Przedmiotowe opłaty Najemca będzie uiszczał terminowo i w pełnej wysokości bezpośrednio na rzecz dostawców mediów na podstawie wskazań faktury, które Wynajmujący będzie przekazywał Najemcy do 10 dnia każdego miesiąca.

§ 3

Najemcy nie wolno podnająć Przedmiotu najmu ani oddać go osobom trzecim do bezpłatnego używania bez pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 4

Najemcy nie wolno dokonywać w Przedmiocie najmu nakładów ani przeróbek ingerujących w jego substancję, chyba, że uzyska na to pisemna zgodę Wynajmującego.

Jeśli Najemca ulepszył lokal mieszkalny za zgodą Wynajmującego, Wynajmujący może zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu.

§ 5

Najemca może wypowiedzieć przedmiotową umowę z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 6

Wynajmujący uprawniony jest do wypowiedzenia Umowy nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli Najemca:

- a) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa Lokalu mieszkalnego w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania 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 mieszkalnego co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub
- c) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania Lokal mieszkalny lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody Wynajmującego

Oświadczenie o wypowiedzeniu Umowy wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności oraz wskazania przyczyn wypowiedzenia.

§ 7

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 8

Najemca oświadcza, że objął w posiadanie przedmiotowy lokal w dniu podpisania umowy, czemu dał wyraz w protokole zdawczo-odbiorczym.

§ 9

Umowa spisana została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron umowy.

Załączniki:

1. Wydruk z księgi wieczystej
2. Spis wyposażenia lokalu
3. Protokół zdawczo-odbiorczy z dokumentacją fotograficzną

.....
WYNAJMUJĄCY

.....
NAJEMCA