

UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO

zawarta w dniu r. w Wieliczce,

pomiędzy: **Katarzyną Obłaza** nr dowodu osobistego: DHA 141316 oraz **Markiem Obłaza** nr dowodu osobistego, zamieszkałymi pod adresem: Czarnochowice 340, 32-020 Wieliczka, zwanymi w dalszej części umowy „Wynajmującym”

a, nr dowodu osobistego:, PESEL: zwanym w dalszej części umowy „Najemcą”,

wspólnie dalej zwanymi „Stronami”, a każda osobno „Stroną”, o następującej treści:

§1

Przedmiot Umowy

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego **w Czarnochowicach na osiedlu Wieliczka Park nr 562/258, kod pocztowy: 32-020 Wieliczka** o powierzchni 49,24 metry kwadratowe oraz stanowiska nr 43 w garażu podziemnym w bloku nr 562, zwanego dalej „**Przedmiotem Umowy**”.
2. Wynajmujący oświadcza, że Przedmiot Umowy nie jest obciążony prawami osób trzecich.

§2

Postanowienia ogólne

1. Strony ustalają, że Przedmiot Umowy zostanie wydany Najemcy **w dniu** wraz z wyposażeniem i sprzętem, którego szczegółowy wykaz zostanie spisany w protokole zdawczo-odbiorczym wraz z wydaniem Przedmiotu Umowy.
2. Najemca zapoznał się ze stanem technicznym Przedmiotu Umowy i nie wnosi zastrzeżeń.
3. Wraz z wydaniem Przedmiotu Umowy spisany zostanie stan liczników dotyczących Przedmiotu Umowy: licznika energii elektrycznej, gazu oraz wody.
4. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia wydania Przedmiotu Umowy **do dnia** Po upływie tego terminu umowa przestaje obowiązywać. Przedłużenie okresu najmu wymaga formy aneksu, podpisanego przez obie Strony, określającego warunki przedłużenia umowy.

§3

Uprawnienia i obowiązki Najemcy

1. Najemca zobowiązuje się do korzystania z Przedmiotu Umowy wyłącznie do celów mieszkaniowych dla następujących osób:
 - imię i nazwisko:, nr dowodu osobistego, PESEL:
 - imię i nazwisko:, nr dowodu osobistego, PESEL:
 - imię i nazwisko:, nr dowodu osobistego, PESEL:
2. Najemca oświadcza, że nikt z poza wyżej wymienionymi osobami, nie będzie zamieszkiwał w Przedmiocie Umowy, ani go używał. Każda zmiana wymaga uprzedniego powiadomienia Wynajmującego oraz jego zgody.
3. Najemca zobowiązuje się do korzystania z Przedmiotu Umowy z należytą starannością, przestrzegając przepisów sanitarnych, bhp i ppoż., a także w sposób niezakłócający praw mieszkańców sąsiednich lokali.
4. Najemca zobowiązuje się do dokonywania we własnym zakresie i na własny koszt bieżących napraw, konserwacji oraz usuwania usterek związanych z eksploatacją Przedmiotu Umowy, celem zachowania Przedmiotu Umowy w stanie niepogorszonym, takich jak naprawa i konserwacja podłóg, okien, drzwi, wbudowanych mebli, pieców, przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych i innych.
5. Najemca nie może wykonywać w Przedmiocie Umowy żadnych nakładów lub prac budowlanych, w szczególności dokonywać przebudowy, innych przeróbek i adaptacji oraz ingerować w ściany bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
6. Najemca zobowiązany jest nie rejestrować działalności gospodarczej ani prowadzić działalności gospodarczej w Przedmiocie Umowy.
7. Najemca nie jest uprawniony do oddania całości lub części Przedmiotu Umowy w podnajem lub do bezpłatnego używania osobom trzecim bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

§4

Uprawnienia i obowiązki Wynajmującego

1. Wynajmujący oraz osoby przez niego upoważnione, mają prawo wstępu do Przedmiotu Umowy jedynie w obecności Najemcy oraz po odpowiednim uprzedzeniu.
2. Wynajmujący nie wyraża zgody na posiadanie zwierząt w mieszkaniu, z wyjątkiem: rybek w akwarium lub małych zwierzątek w klatce.
3. Po wykryciu usterki w Przedmiocie Umowy, za powstanie której odpowiedzialność ponosi Najemca, Wynajmujący ma prawo żądać od Najemcy niezwłocznego dokonania odpowiedniej naprawy, wymiany lub konserwacji. Jeżeli Najemca mimo pisemnego wezwania Wynajmującego, nie wykona w określonym przez Wynajmującego stosownym terminie wymiany i naprawy, do jakich został zobowiązany, Wynajmujący może wykonać te roboty na koszt i ryzyko Najemcy.

4. Wynajmującemu przysługuje prawo wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym z przyczyn leżących po stronie Najemcy, w przypadku gdy:
- a) wystąpi zaległość w regulowaniu należności czynszowej za dwa pełne okresy płatności, i wypowiedzenie nastąpi do 7 dni po tym terminie,
 - b) Najemca będzie dewastował Przedmiot najmu i pomimo pisemnego wezwania Wynajmującego nie zaprzestanie i nie naprawi tych naruszeń, o ile naprawienie ich jest możliwe,
 - c) Najemca będzie użytkował Przedmiot najmu w sposób odmienny niż to określono w Umowie (faktycznie zmieni przeznaczenie Przedmiotu najmu), bez uzyskania uprzedniej zgody Wynajmującego,
 - e) Najemca będzie rażąco naruszał inne postanowienia Umowy i pomimo pisemnego wezwania Wynajmującego nie zaprzestanie tych naruszeń.

§5

Czynsz najmu i opłaty za świadczenia dodatkowe

1. Za używanie Przedmiotu Umowy, Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w kwocie **3000 zł** (słownie: trzy tysiące złotych 00/100).
2. Czynsz najmu, o którym mowa w pkt. 1 Najemca zobowiązuje się płacić miesięcznie z góry w terminie **do 10-tego każdego miesiąca**, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego w banku: **SANTANDER SA**, numer: **11 1090 1665 0000 0001 0118 5178**, właściciel konta: **Katarzyna Obłaza**, tytułem: **najem za określony miesiąc**.
3. Najemca jest zobowiązany do regulowania opłat związanych z użytkowaniem i eksploatacją Przedmiotu Umowy, w szczególności kosztów określonych w wykazie opłat miesięcznych – dostarczonym przez administratora budynku oraz kosztów dostawy energii elektrycznej i gazu. Opłaty te uiszczane będą przez Najemcę na rzecz dostawców poszczególnych mediów oraz podmiotów świadczących usługi na podstawie wystawionych przez dostawców faktur i rachunków.

§6

Kaucja zabezpieczająca

1. Strony ustalają, że **w dniu zawarcia niniejszej Umowy** Najemca wpłaci **kaucję** w wysokości **3000,00 zł** (słownie: trzy tysiące złotych 00/100) przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego podany w pkt. 2 par. 5, tytułem zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego o zapłatę czynszu najmu oraz kosztów eksploatacyjnych, a także naprawy ewentualnych szkód i braków w wyposażeniu wykazanym w protokole zdawczo-odbiorczym w Przedmiocie Umowy oraz ewentualnych kosztów egzekucji obowiązku opróżnienia Przedmiotu Umowy przez Najemcę. Kaucja podlega zwrotowi Najemcy do 30 dni od zakończenia lub rozwiązania Umowy oraz po przekazaniu lokalu Wynajmującemu w stanie niepogorszonym, wynikającym z normalnej eksploatacji, po potrąceniu należności Wynajmującego, o których mowa powyżej.

§7

Ubezpieczenia

1. Wynajmujący zobowiązuje się do ubezpieczenia Przedmiotu najmu od zdarzeń losowych tj. od ognia, powodzi, kradzieży itp. i zobowiązuje się do utrzymywania tego ubezpieczenia przez cały czas obowiązywania niniejszej Umowy.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie Najemcy wniesione do Przedmiotu Najmu; ubezpieczenie w tym zakresie leży wyłącznie w gestii Najemcy.

§8

Rozwiązanie umowy najmu

1. Stronom przysługuje prawo do wcześniejszego rozwiązania umowy z dowolnej przyczyny z zachowaniem **dwumiesięcznego okresu wypowiedzenia**.
2. W razie rozwiązania Umowy, Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego wydania Przedmiotu Umowy w stanie nie pogorszonym, najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania Umowy.
3. Podstawą ustalenia stanu technicznego oraz kompletności wyposażenia Przedmiotu Umowy przy rozwiązaniu Umowy, będzie protokół zdawczo-odbiorczy sporządzony i podpisany przez Strony.
4. Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu Przedmiot Umowy wysprzątny oraz opróżniony z rzeczy należących do Najemcy.
5. Rzeczy będące własnością Najemcy, pozostawione w Przedmiocie Umowy, pomimo rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy, traktowane będą jako porzucone w rozumieniu art. 180 KC, jeżeli Najemca nie odbierze ich od Wynajmującego w terminie 7 dni od opuszczenia Przedmiotu Umowy.
6. Wynajmujący jest uprawniony obciążyć Najemcę kosztami przechowywania ruchomości Najemcy, a następnie kosztami wywozu oraz ich utylizacji, jeżeli Najemca nie zgłosi się po ich odbiór.
7. Jeżeli Najemca nie wyda Lokalu w terminie, zobowiązany będzie uiszczać na rzecz Wynajmującego odszkodowanie odpowiadające wysokości czynszu za każdy dzień opóźnienia, jaki Wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu Przedmiotu Umowy osobie trzeciej. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, Wynajmujący może żądać od Najemcy odszkodowania przekraczającego wysokość czynszu.

§9

Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany Umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej.
2. W sprawach nieuregulowanych w Umowie zastosowanie znajdą przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Integralną część umowy stanowi załącznik: protokół zdawczo-odbiorczy
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY