|  |  |
| --- | --- |
| **UMOWA NAJMU**  Zawarta dnia......................... pomiędzy  Panem/Panią………………………………………………….... zamieszkałym/łą……………………………………………… .…………………………………………………………………………..  posiadającym/cą numer PESEL ............................ legitymującym/cą się dowodem osobistym, seria i numer…………………………………………………………….., wydanym przez ……………………………………………….., ważnym do dnia ……………..............., zwany/a w dalszej części umowy Wynajmującym,  a  Panem/Panią ………………………………………………….  zamieszkałym/łą ………………………………………………  ………………………………………………………………………….  posiadającym/cą numer PESEL…………………………  legitymującym/cą się dowodem osobistym/paszportem , seria i  numer ………………………………………………., wydanym przez …………………………………………………………………, ważnym do dnia………………………………………………..  zwany/na w dalszej części umowy jako: Najemcą  § 1  Przedmiot najmu  1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w…………………..  przy ulicy…………………………………………………………..  o powierzchni …………………………………………………. składającego się z……………………………………………………………………  ……………………………………………………………………… dla którego Sąd Rejonowy................................. Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW…………………………………….  , zwany dalej „Lokalem”, „Przedmiotem umowy”    2. Wynajmujący oświadcza, że Lokal nie jest obciążony żadnymi ograniczonymi prawami rzeczowymi,  bądź zobowiązaniami ustanowionymi na rzecz osób trzecich, które uniemożliwiałyby bądź  ograniczały zawarcie i wykonanie Umowy, a stan prawny Lokalu ujawniony w księdze wieczystej, jest  zgodny z rzeczywistym stanem prawnym.  3. Wynajmujący oświadcza, że Lokal jest w stanie przydatnym do umówionego użytku  § 2  Oświadczenia stron  1. Wynajmujący oddaje Najemcy do użytkowania Lokal wraz ze znajdującym się w nim wyposażeniem,  wskazanym w Protokole wydania lokalu3.  2. Najemca oświadcza, iż znany jest mu stan techniczny i prawny Lokalu wraz z jego wyposażeniem i  nie wnosi z tego tytułu zastrzeżeń.  3. Po zakończeniu Umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić Lokal wraz z wyposażeniem w stanie  niepogorszonym, wynikającym z normalnej eksploatacji4.  4. Najemca oświadcza, iż będzie korzystał z Przedmiotu najmu wyłącznie na cele mieszkaniowe.  Zmiana przeznaczenia Lokalu na inne cele oraz adaptacje i ulepszenia Przedmiotu najmu wymagają  uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.  5. W przypadku korzystania przez Najemcę z Lokalu w sposób sprzeczny z § 2 ust. 4 Umowy,  Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia.  6. Strony zgodnie oświadczają, iż Najemcy nie przysługuje prawo do oddania Przedmiotu najmu do  odpłatnego lub bezpłatnego używania albo w podnajem bez uprzedniej zgody Wynajmującego  wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.  § 3  Okres obowiązywania umowy  1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia .............. do dnia .............. / nieokreślony.  2. Stronom przysługuje prawo do wcześniejszego rozwiązania Umowy z zachowaniem trzymiesięcznego  okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.  3. Jeżeli Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą Czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a Wynajmujący zamierza Umowę wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia, powinien on uprzedzić Najemcę na piśmie, udzielając mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty  zaległego Czynszu.  4. Jeżeli Najemca wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi  domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku  uciążliwym, Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia.  5. Najemca może rozwiązać Umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia w sytuacji, gdy z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego korzystanie z Przedmiotu Najmu lub jego części nie jest możliwe lub jest znacznie utrudnione i pomimo powiadomienia Wynajmującego o tym fakcie, przeszkoda ta nie została usunięta w terminie....... dni od daty otrzymania zawiadomienia przez Wynajmującego    6. Jeżeli wady Przedmiotu Najmu są tego rodzaju, że zagrażają zdrowiu Najemcy lub jego domowników, Najemca może wypowiedzieć Umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia, chociażby w chwili zawarcia Umowy wiedział o wadach.  7. Oświadczenie o wypowiedzeniu Umowy wymaga dla swej ważności zachowania formy pisemnej8.  § 4  Czynsz najmu  1. Czynsz najmu strony ustalają w wysokości ……………(słownie.............................................  złotych) miesięcznie zwany dalej „Czynsz”  2. Najemca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wynajmującego Czynszu w terminie do dnia  ...... każdego miesiąca gotówką/ przelewem  na rachunek bankowy Wynajmującego o numerze ………………………………………………………..  3. W przypadku zwłoki z zapłatą czynszu za co najmniej za dwa pełne okresy płatności, wynajmujący  może wypowiedzieć umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia.  § 5  Pozostałe opłaty i koszty  1. Strony zgodnie oświadczają, iż poza Czynszem Najemcę obciążają opłaty eksploatacyjne związane z  bieżącym używaniem Lokalu przez Najemcę, w szczególności opłaty za: energię elektryczną, centralne  ogrzewanie, ciepłą i zimną wodę, internet, telewizję kablową w wysokości ustalonej przez  dostawców mediów, na podstawie wskazań liczników.  2. Najemca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów wynikających ze zwykłego używania Przedmiotu  najmu i jego bieżącej eksploatacji, do których należą w szczególności: drobne naprawy podłóg, drzwi i  okien, malowanie ścian, drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania Lokalu, dopływu i odpływu wody.  3. Koszty napraw niezbędnych do używania Lokalu zgodnie z celem określonym w § 2 ust. 4 Umowy obciążają Wynajmującego. Najemca obowiązany jest do powiadomienia Wynajmującego o konieczności napraw, które obciążają Wynajmującego niezwłocznie, nie później niż w terminie……..............koszty napraw  niezbędnych do używania Lokalu zgodnie z celem określonym w § 2 ust. 4 Umowy obciążają  Wynajmującego.  § 6  Kaucja  1. Celem zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Wynajmującego wynikających z tytułu Umowy lub za szkody wynikające ze zniszczenia Lokalu lub jego wyposażenia przez Najemcę, Najemca zobowiązany jest do wpłaty w dniu zawarcia niniejszej Umowy kaucji w wysokości ……………..  (słownie……………………………………………………………..) gotówką/ przelewem na rachunek  bankowy Wynajmującego o numerze ……………………………………………………………………….  2. Kaucja podlega zwrotowi, w dniu zakończenia Umowy, po przekazaniu Lokalu Wynajmującemu w stanie niepogorszonym, wynikającym z normalnej eksploatacji.  3. Wynajmujący może dokonać potrącenia z kaucji wszelkich roszczeń pieniężnych przysługujących mu przeciwko Najemcy na dzień zwrotu Lokalu, w szczególności z tytułu niezapłaconego Czynszu, odsetek za nieterminowe płatności Czynszu, naprawienia szkód wyrządzonych przez Najemcę w Lokalu lub jego wyposażeniu.  § 7  Zwrot przedmiotu umowy  1. Po zakończeniu Umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić Lokal wraz z wyposażeniem w stanie  niepogorszonym, wynikającym z normalnej eksploatacji.  2. W dniu zwrotu Wynajmującemu Lokalu wraz z wyposażeniem strony sporządzą protokół.  § 8  Postanowienia końcowe  1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia Umowy mogą być dokonane wyłącznie w formie pisemnej pod  rygorem nieważności.  2. W kwestiach nieuregulowanych zastosowanie mają przepisy prawa powszechnie obowiązującego.  3. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron. | **ДОГОВОР ОРЕНДИ**  Укладено на………………………………. між Паном/Пані………………………………………., котрий/а проживає за адресою .................................................................. …. номер PESEL……………………………………………….. посвідчення особи серія та номер ................................................................. виданий в ................................................. діючий до………………………………………….. далі в Договорі іменується: Орендодавцем.  та  Паном\Пані……………………………………………………. котрий/а проживає за адресою .............. ………………………………………………………………………… номер PESEL…………………………………………………..  посвідчення особи/паспорт, серія та  номер ..............................................виданий в ...............................................................................  …………………………………………………………………………  діючий до……………………………………………………….., далі в Договорі іменується: Орендар  §1  Предмет оренди  1. Орендодавець заявляє, що є власником житлового приміщення в ............................, розташованого по вулиці ..................... площею ................................. м²/ та складається з ..........................................................................  ..................................................................... .. для якого Районний Суд Відділ  Державних Кадастрових реєстраторів, веде кадастровий  реєстр за номером KW .............. ............... далі «Приміщення»,  «Предмет договору».  2. Орендодавець заявляє, що Приміщення не обтяжено будь-якими обмеженими матеріальними правами чи  зобов’язаннями, встановленими на користь третіх осіб, які б перешкоджали або обмежували укладення та  виконання Договору, а правовий статус Приміщення вказаний в Земельному Кадастрі, відповідає фактичному правовому статусу.  3. Орендодавець заявляє, що Приміщення є придатним до використання за цільовим призначенням.  §2  Заяви сторін  1. Орендодавець надає Орендарю у користування Приміщення разом з обладнанням, що знаходиться в ньому,  зазначеним у Акті передачі приміщення.3.  2. Орендар заявляє, що знає про технічний та юридичний стан Приміщення та його обладнання і не має жодних  застережень з цього приводу.  3. Після закінчення дії Договору, Орендар зобов’язаний повернути Приміщення разом з обладнанням у  незнищенному стані, за умов нормальної експлуатації.4  4. Орендар заявляє, що буде використовувати Предмет оренди виключно з метою проживання. Зміна призначення  Приміщення на інші цілі, а також пристосування та покращення Предмету оренди, вимагають попередньої згоди  Орендодавця, вираженої в письмовій формі, у іншому випадку будуть визнані недійсними.  5. У випадках, коли Орендар користується Приміщенням у спосіб, що не відповідає § 2 абз. 4 Договору,  Орендодавець може розірвати Договір без попередження.  6. Сторони спільно заявляють, що Орендар не має права здавати Предмет договору в суборенду на платній чи  безоплатній основі, без отримання попередньої письмової згоди Орендодавця, під страхом недійсності.  §3  Строк дії договору  1. Договір укладено на визначений строк з .............. по.......... /невизначений строк.  2. Сторони мають право розірвати Договір достроково з дотриманням строку попередження три місяці і з  введенням у дію наприкінці календарного місяця.  3. У разі несплати Орендарем Орендної плати принаймні за два повні платіжні періоди, та наміру Орендодавця розірвати Договір без дотримання строку попередження, він повинен повідомити про це Орендаря в письмовій формі, надавши йому додатковий місячний термін для сплати заборгованої Орендної плати.  4. Якщо Орендар різко або регулярно порушує діючі побутові правила або своєю неадекватною  поведінкою ускладнює користування іншими приміщеннями у будинку, Орендодавець може розірвати  Договір без дотримання строку попередження.  5. Орендар може розірвати Договір без попередження у випадку, коли користування Предметом оренди або його частиною неможливе або істотно утруднене, з  причин залежних від Орендодавця і незважаючи на повідомлення про цей факт Орендаря, перешкоду не було усунуто у строк...... днів від дати повідомлення про це Орендодавця.  6. Якщо вади Предмету оренди є такими, що загрожують здоров’ю Орендаря або членів його сім`ї, Орендар може розірвати Договір без попередження, навіть якщо йому було відомо про такі вади на момент укладання Договору.  7. Для визнання дійсності Заяви про розірвання Договору, необхідно її укласти письмовій формі.8  §4  Орендна плата  1. Сторони домовляються про орендну плату в розмірі................... злотих (прописом ………………………………………………………………….…)на місяць, далі - «Орендна плата»  2. Орендар  зобов'язується сплачувати Орендодавцю Орендну плату до…….щомісяця готівкою / переказом на номер  банківського рахунку Орендодавця ...............  3. За зволікання зі сплатою орендної плати щонайменше за два повних платіжних періоди, Орендодавець може  розірвати договір без попередження.  §5  Інші платежі та витрати  1. Сторони одноголосно заявляють, що, крім Орендної плати, з Орендаря стягуються платежі за комунальні платежі,  пов’язані з поточним використанням Орендарем Приміщення, зокрема оплата за: електроенергію, центральне  опалення, гарячу та холодну водопостачання, Інтернет, кабельне телебачення у розмірі, визначеному постачальниками комунальних послуг, згідно з показаннями лічильників.  2. Орендар зобов'язаний нести витрати, пов'язані зі звичайним використанням Предмету оренди та тих, що виникли  за умов нормальної експлуатації, до яких, зокрема, належать: дрібний ремонт підлоги, дверей та вікон,  фарбування стін, дрібний ремонт мереж та технічних пристроїв, завдяки чому можливо користуватись світлом, опалюванням Приміщення, водовідведенням.  3. Витрати на ремонтні роботи, необхідні для користування Приміщенням у випадках, зазначених в § 2 абз.4 Договору, несе Орендодавець. Орендар зобов’язаний негайно повідомити Орендодавця про ремонтні роботи, які необхідно буде оплатити Орендодавцеві, не пізніше, ніж у строк………….. днів з моменту виникнення потреби в ремонті.  §6  Застава  1. З метою забезпечення  можливих претензій Орендодавця за Договором або відшкодування шкоди, спричиненої знищенням Орендарем Приміщення чи обладнання, Орендар зобов’язаний у день укладення цього Договору внестизаставу в розмірі...............злотих (прописом……………………………………………………) готівкою / переказом на номер банківського рахунку Орендодавця ............... …………………...  2. Застава повертається в день розірвання Договору, після передачі Приміщення Орендодавцю в непошкодженому стані,за умов нормальної експлуатації.  3. Орендодавець може відрахувати з застави будь-які грошові кошти, на які він має право у день повернення Приміщення, зокрема несплачену Орендну плату, відсотки за несвоєчасну сплату Орендної плати, відшкодування збитків, завданих Орендарем у Приміщенні або обладнанню.  §7  Повернення предмета договору  1. Після закінчення дії Договору, Орендар зобов’язаний повернути Приміщення разом з обладнанням у незнищенному стані, що виникло за умов нормальної експлуатації.  2. У день повернення Приміщення разом з обладнанням Орендодавцю, Сторони складають відповідний акт.  §8  Прикінцеві положення  1. Будь-які зміни та доповнення до Договору можуть бути внесені лише в письмовій формі, в іншому випадку будуть визнані недійними.  2. У нерегульованих питаннях застосовуються норми чинного законодавства.  3. Договір складено у двох ідентичних примірниках, по одному для кожної із Сторін. |

Wynajmujący / Орендодавець Najemca / Орендар