

UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO

Zawarta dnia2016 roku w Krakowie pomiędzy **Wynajmującym:**

www.osmo.pl Krystyna Zawidniak ulica Karola Miarki 3/1, 41-902 Bytom NIP:738-182-05-47
nr PESEL: 78013117400

a

.....
NIP

zwanym dalej **Najemcą.**

Pomiędzy stronami zawarta została umowa najmu, o następującej treści:

§1

Wynajmujący oświadcza, iż posiada tytuł prawny w postaci umowy najmu na mocy której ma prawo do podnajmu bez zgody wynajmującego budynku położonego w Kraków Pszczelna w którym znajduje się lokal nr ... o powierzchni m²

§2

Wynajmujący oświadcza, iż jest jedynym najemcą budynku, o którym mowa w § 1, w którym znajduje się będący przedmiotem niniejszej umowy lokal nr i ma prawo do jego wynajmowania bez zgody wynajmującego oraz, że budynek nie jest obciążony wadami prawnymi, jest wolny od wszelkich obciążeń na rzecz osób trzecich, które w jakikolwiek sposób mogłyby utrudnić lub uniemożliwić wykonywanie uprawnień Najemcy, ani nie jest przedmiotem żadnego postępowania ani zabezpieczenia.

§3

Przedmiotem najmu jest lokal mieszkalny wymieniony w §1, który składa się z: pokoju, aneksu kuchennego, łazienki, przedpokoju . Lokal jest w pełni wyposażony i umeblowany.

§4

Mocą niniejszej umowy Wynajmujący wynajmuje, a Najemca bierze w najem opisany w umowie lokal i oświadcza, że będzie wykorzystywał lokal na cele mieszkalne, dla pracownika firmy, którym jest, zamieszkały w, przy ulicy, PESEL :
.....

§5

Najemca we własnym zakresie zabezpiecza mienie znajdujące się w wynajmowanym lokalu mieszkalnym.

§6

1/ miesięczny czynsz najmu wynosić będziezł,
miesięczna zaliczka na zużycie wody i prądu wynosić będziezł
miesięczna zaliczka na CO wynosić będziezł (od 15 października do 15 kwietnia)
miesięczna opłata za wywóz śmieci wynosić będzie zł
miesięczne opłat dotycząca części wspólnej wynosić będziezł
miesięczne koszty eksploatacji windy obecnie **0,00zł**, po jej instalacjizł
2/ Dodatkowo Najemca uiszczać będzie opłatę związaną z korzystaniem z internetu w wysokości
.....złoty miesięcznie

kaucja

Dla zabezpieczenia wszelkich roszczeń Wynajmującego mogących wyniknąć z niniejszej Umowy, w szczególności co do zapłaty czynszu najmu, opłat eksploatacyjnych oraz opłat dodatkowych i innych kosztów związanych z przedmiotem Umowy, Najemca w dniu podpisania niniejszej Umowy wpłaci Wynajmującemu kaucję w wysokości zł (słownie:).

Kaucja określona w ust. 1 powyżej, do czasu trwania Umowy stanowi własność Wynajmującego i zostanie zwrócona Najemcy w terminie 30 dni od dnia zwrotu Lokalu Wynajmującemu, po uprzednim rozliczeniu i potrąceniu należności przysługujących Wynajmującemu zgodnie z treścią Umowy lub kosztów egzekucji opróżnienia Lokalu.

W przypadku, gdy w czasie obowiązywania niniejszej Umowy, Wynajmujący, zgodnie z jej postanowieniami, przeznaczy jakąkolwiek część kaucji na poczet przysługujących mu zgodnie z Umową należności, Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego uzupełnienia kaucji do wysokości określonej w ust. 1 niniejszego paragrafu pod rygorem zaliczenia odpowiedniej części czynszu najmu na poczet kaucji, czego konsekwencją może być popadnięcie w zwłokę przez Najemcę z zapłatą czynszu.

W przypadku, gdy całkowity okres obowiązywania Umowy będzie krótszy niż 12 miesięcy, całość wpłaconej przez Najemcę kaucji przepada na rzecz Wynajmującego, za wyjątkiem przypadków, gdy rozwiązanie Umowy przed upływem 12 miesięcy nastąpiło z winy Wynajmującego.

Zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty tygodniowego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana.

§7

Czynsz płatny będzie w terminie 7 dni od daty wystawienia faktury przez Wynajmującego, na rachunek bankowy Wynajmującego nr: **62 1050 1230 1000 0090 9968 4012** Wynajmujący ma prawo wystawiać faktury obejmujące łącznie kilka następujących po sobie okresów płatności czynszu. Faktury dotyczące płatności czynszu będą obejmowały również wszelkie opłaty i zaliczki, do których zapłaty Najemca jest zobowiązany wraz z zapłatą czynszu.

Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawienia faktur dotyczących czynszu najmu oraz pozostałych opłat wymienionych w ust. 1 powyżej, bez podpisu Najemcy. Faktury wystawiane przez Wynajmującego mogą być doręczane Najemcy osobiście, przesyłką poleconą lub w drodze elektronicznej, na adres e-mail Najemcy wskazany w Umowie.

W razie zwłoki w płatności Wynajmujący zastrzega sobie prawo naliczania odsetek ustawowych za każdy dzień (zwłoki) niezależnie od innych konsekwencji prawnych wynikających z Kodeksu

Cywilnego.

Wynajmujący ma prawo do corocznej waloryzacji czynszu najmu, począwszy od 8 kwietnia kolejnego roku o wskaźnik inflacji na poprzedni rok (na podstawie odpowiedniego komunikatu GUS). Waloryzacja, o której mowa w zdaniu poprzedzającym następuje automatycznie i nie wymaga wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu.

§8

- Najemca zobowiązuje się do użytkowania Lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem tj. wyłącznie na cele mieszkaniowe jego oraz jego domowników, z należytą starannością oraz dobrymi obyczajami, dbając o jego stan techniczny i sanitarny, w sposób nie przekraczający normalnego zużycia, wynikającego z bieżącej eksploatacji.
- Najemca zobligowany jest do przeprowadzenia na własny koszt i ryzyko bieżących napraw wynikłych z winy i niedbalstwa Najemcy Lokalu związanych z jego codzienną eksploatacją, do których należą w szczególności: naprawa podłóg, okien i drzwi (w tym uzupełnianie przeszkleń) oraz zamków, konserwacja bądź naprawa wszelkich urządzeń armatury sanitarnej znajdujących się w Lokalu, drobne naprawy instalacji sanitarnych i technicznych zapewniających korzystanie z mediów w Lokalu (w szczególności: wymiana uszczelek, fug itp.), naprawy umeblowania, a także pozostawionego do dyspozycji Najemcy sprzętu AGD i RTV itp.
- Najemca bez uzyskania uprzedniej, wyraźnej i pisemnej pod rygorem nieważności zgody Wynajmującego nie ma prawa dokonywać, chociażby jednorazowo, jakichkolwiek adaptacji czy modernizacji, które mogłyby zmienić substancję lub sposób przeznaczenia Lokalu. W przypadku uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego, wszelkie koszty oraz ryzyko związane z ww. adaptacjami lub modernizacjami obciążają Najemcę. W przypadku dokonania adaptacji lub modernizacji bez wymaganej zgody Wynajmującego, Wynajmujący będzie uprawniony do rozwiązania niniejszej Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, a także do obciążenia Najemcy wszystkimi kosztami związanymi z przywróceniem przedmiotu najmu do stanu sprzed niedozwolonej adaptacji lub modernizacji.
- Najemca niniejszym zrzeka się ubiegania się o zwrot poczynionych na Lokal nakładów, jednakże przedmioty, które mogą być bez uszczerbku lub zmiany dla przedmiotu najmu od niego odłączone, Najemca ma prawo w razie rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy zabrać bez zbędnej zwłoki.
- Najemca zobowiązany jest do dbania o estetyczny wygląd balkonu przynależącego do Lokalu, w szczególności do utrzymywania na nim porządku, podlewania znajdujących się tam kwiatów, wymiany żarówek oraz do uzupełniania ubytków przeszkleń w oknach.
- Najemca zobowiązuje się zachować całkowity zakaz palenia dotyczący zarówno budynku jak i wynajmowanego mieszkania. Jeśli powyższy zakaz zostanie złamany Wynajmujący zastrzega sobie prawo do pobrania opłaty w wysokości 50% wpłaconej przez Najemcę

kaucji oraz naliczenia dodatkowych kosztów typu malowanie, pranie mebli lub ich wymiany z powodu przesiąknięcia zapachem tytoniu. Palenie jest dopuszczalne tylko na zewnątrz budynku w miejscu oznaczonym jako PALARNIA.

- Najemca bez wyraźnej, uprzedniej i pisemnej zgody Wynajmującego nie ma prawa wynająć lub podnająć przedmiotu najmu, czy jego części pod jakimkolwiek tytułem prawnym lub faktycznym oraz nie może go oddać w nieodpłatne używanie. Przedmiot najmu nie może także stanowić przedmiotu zamiany. Każdorazowe naruszenie ww. postanowień zobowiązuje Najemcę do zapłaty kary umownej w wysokości 1000zł, (słownie: jeden tysiąc złotych 00/100). Kara umowna określona z zdaniu poprzedzającym nie narusza uprawnienia Wynajmującego do wypowiedzenia Umowy.
- Najemca bez wyraźnej, uprzedniej i pisemnej zgody Wynajmującego nie może instalować w Lokalu, na balkonie lub na elewacji budynku żadnych anten sygnałowych, satelitarnych lub radiowych. Podłączenie do Lokalu telewizji satelitarnej, Internetu lub innych usług, które wymagają instalacji jakichkolwiek anten sygnałowych może odbyć się poprzez zainstalowanie zbiorczej anteny dla całego budynku, po konsultacji i udzieleniu zgody przez Wynajmującego.
- Ponadto Najemca zobowiązany jest do:
 - przestrzegania przepisów przeciwpożarowych,
 - uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego na zamieszkanie innych, imiennie oznaczonych osób w Lokalu,
 - bezwzględnego przestrzegania zakazu prowadzenia działalności gospodarczej w Lokalu, a także wskazywania Lokalu jako siedziby spółek, fundacji, stowarzyszeń, bądź innych podmiotów, a także wskazywania Lokalu jako miejsca prowadzenia działalności gospodarczej itp.
 - pokrycia wszelkich szkód związanych z dewastacją Lokalu lub wykraczających poza jego normalną eksploatację, przy czym nie ma znaczenia czy szkody te zostały wywołane nieumyślnie przez Najemcę, jego domowników lub osoby trzecie, które znajdowały się w Lokalu za zgodą i wiedzą Najemcy,
 - zaniechania działań mogących zakłócać korzystanie z lokali sąsiednich ponad przeciętną miarę, stosowania się do zaleceń Wynajmującego dotyczących korzystania z części wspólnej nieruchomości oraz zachowywania ciszy nocnej na terenie budynku i w jego pobliżu,
 - uzyskania pisemnej zgody Właściciela na posiadanie zwierząt domowych,
 - niezwłocznego informowania Wynajmującego o wszelkich problemach związanych z Lokalem oraz zgłaszania mu wszelkich usterek, których naprawa obciąża Wynajmującego.

§9

Najemca oświadcza, że lokal obejrzał osobiście oraz, że akceptuje stan w jakim lokal aktualnie się znajduje.

§10

Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem Lokal na czas określony, czyli jeden rok, od dnia do dnia z możliwością przedłużenia.
Po upływie okresu wskazanego w zdaniu poprzedzającym Umowa przestaje obowiązywać bez uprzedniego wypowiedzenia.

§11

Udostępnienie Nieruchomości Najemcy nastąpi w dniu r. i zostanie dokonane na podstawie Protokołu zdawczo-odbiorczego, opisującego stan Nieruchomości w dniu udostępnienia, podpisanego przez obie Strony, który po sporządzeniu stanowić będzie Załącznik nr 1 do niniejszej Umowy.

Udostępnienie nieruchomości nastąpi do otrzymania kaucji od wynajmującego.

§12

Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu wraz z urządzeniami w stanie nie pogorszonym, wynikającym z normalnej eksploatacji, zwrot mieszkania zostanie dokonany protokołem zdawczo-odbiorczym.

Najemca zobowiązany jest do zapłaty Wynajmującemu kary umownej w wysokości odpowiadającej 200 % czynszu najmu określonego w Umowie za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z Lokalu.

§13

Wynajmujący zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca zalega z należnym czynszem najmu za jeden okres płatności lub dopuszcza się naruszenia innych istotnych postanowień umowy. Najemca jest wówczas zobowiązany do opróżnienia lokalu z rzeczy osobistych w wyznaczonym przez Wynajmującego terminie.

Jeżeli Najemca pozostaje w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie Lokalu, o których mowa w umowie za jeden pełny okres płatności, Wynajmujący ma prawo na czas zwłoki Najemcy:

- odłączyć prąd oraz ciepłą wodę w Lokalu; lub
- usunąć z Lokalu wszelkie sprzęty oraz meble należące do Wynajmującego; lub
- dokwaterować osobę trzecią do wspólnego użytkowania Lokalu z Najemcą,

na co Najemca niniejszym wyraża zgodę.

Niezależnie od pozostałych postanowień niniejszej Umowy, jeżeli po wygaśnięciu lub rozwiązaniu

Umowy Najemca dobrowolnie nie zwrócił Lokalu, Wynajmujący doręczy mu pisemne żądanie opróżnienia Lokalu przez Najemcę i osoby z nim zamieszkujące w terminie nie krótszym niż 7 dni od dnia doręczenia żądania.

§14

Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy Najemcy wniesione do lokalu.

§15

Doręczenia pism

Strony uzgadniają następujące adresy korespondencyjne doręczenia wszelkich pism:

- dla Najemcy: Karola Miarki 3/1 41-902 Bytom
- dla Wynajmującego:

Strony uzgadniają następujące dane kontaktowe na potrzeby komunikacji elektronicznej i telefonicznej:

- Dla Najemcy: biuro@pszczelna.pl , telefon 607-647-774
- b. Dla Wynajmującego: telefon – , adres e-mail -

Zmiana adresu do doręczeń dokonana przez Stronę jest skuteczna wobec drugiej Strony od następnego dnia po dniu, w którym drugiej Stronie doręczone zostało pismo Strony zawierające oświadczenie o zmianie adresu do doręczeń.

§16

Wszelkie zmiany i uzupełnienia Umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu do Umowy pod rygorem nieważności.

§17

W sprawach nie uregulowanych w niniejszej Umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, a spory wynikłe ze stosowania niniejszej umowy podlegają rozpoznaniu przez sąd powszechny właściwy dla miejsca położonego lokalu mieszkalnego.

§18

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

LISTA ZAŁĄCZNIKÓW:

Załączniki do Umowy stanowią jej integralną część.

- Protokół zdawczo – odbiorczy.
- Oświadczenie o poddaniu się rygorowi egzekucji w formie aktu notarialnego.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

.....

.....