



Yellow Space

Centrum Handlu Nieruchomościami

Umowa najmu lokalu mieszkalnego

Karpacz, Dnia: r.

STRONY UMOWY:

1. WYNAJMUJĄCY:

Imię i nazwisko:

PESEL:, Seria i nr dowodu osobistego:

Adres zamieszkania:

Telefon:, E-mail:

zostający w tekście Umowy zwany „Wynajmującym”,

a

2. NAJEMCA:

Imię i nazwisko:

PESEL:, Seria i nr dowodu osobistego:

Adres zamieszkania:

Telefon:, E-mail:

zostający w tekście Umowy zwany „Najemcą”.

Strony zawierają niniejszą Umowę przy udziale Pośrednika – biura nieruchomości Yellow Space.

§ 1. PRZEDMIOT UMOWY I OŚWIADCZENIA

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem / przysługuje mu tytuł prawny do lokalu mieszkalnego położonego w: przy ul., o powierzchni: m², składającego się z pokoi, kuchni/aneksu, łazienki oraz przedpokoju, dla którego Sąd Rejonowy w prowadzi Księgę Wieczystą nr **KW**
2. Wynajmujący oddaje Najemcy opisany lokal wraz z wyposażeniem do używania wyłącznie na cele mieszkaniowe, a Najemca zobowiązuje się płacić ustalony czynsz oraz opłaty eksploatacyjne.
3. Stan techniczny lokalu oraz spis wyposażenia i stan liczników zostaną szczegółowo opisane w Protokole Zdawczo-Odbiorczym, stanowiącym **Załącznik nr 1** do niniejszej Umowy, sporządzonym w dniu wydania lokalu.

§ 2. OKRES OBOWIĄZYWANIA UMOWY

1. Umowa zostaje zawarta na czas **[oznaczony / nieoznaczony]**:
 - *Wariant A (czas oznaczony)*: od dnia r. do dnia r.
 - *Wariant B (czas nieoznaczony)*: od dnia r.
2. Wydanie lokalu Najemcy nastąpi w dniu r. po wpłacie pierwszej raty czynszu oraz kaucji zabezpieczającej.



Yellow Space

Centrum Handlu Nieruchomościami

§ 3. CZYNSZ NAJMU I OPŁATY EKSPLOATACYJNE

1. Tytułem czynszu najmu Najemca płacić będzie Wynajmującemu kwotę: **PLN** (słownie:) miesięcznie.
2. Czynsz płatny jest z góry do **dnia każdego miesiąca** przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego:
Nr rachunku:
3. Oprócz czynszu najmu Najemca zobowiązuje się do ponoszenia kosztów opłat eksploatacyjnych związanych z użytkowaniem lokalu, na które składają się:
 - opłaty administracyjne / zaliczki do spółdzielni lub wspólnoty mieszkaniowej (obecnie w kwocie: **PLN** miesięcznie),
 - opłaty za media według zużycia (energia elektryczna, gaz, woda, ogrzewanie, wywóz śmieci, Internet).
4. Sposób rozliczania opłat za media nastąpi na podstawie faktur / rachunków dostawców lub poprzez przepisywanie umów z dostawcami mediów na Najemcę.

§ 4. KAUCJA ZABEZPIECZAJĄCA

1. Tytułem zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Wynajmującego z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy (w szczególności zaległości czynszowych oraz szkód w lokalu), Najemca wpłaca kaucję zabezpieczającą w wysokości: **PLN** (słownie:).
2. Kaucja płatna jest **[gotówką przy podpisaniu umowy / przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego do dnia r.]**.
3. Kaucja jest bezodsetkowa i podlega zwrotowi w terminie **30 dni** od dnia opróżnienia lokalu i podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, po potrąceniu ewentualnych zaległości płatniczych oraz kwot niezbędnych do pokrycia szkód spowodowanych z winy Najemcy.

§ 5. PRAWA I OBOWIĄZKI STRON

1. Najemca zobowiązuje się do użytkowania lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, przestrzegania zasad współżycia społecznego oraz regulaminu porządku domowego budynku.
2. Najemca nie ma prawa bez pisemnej zgody Wynajmującego podnajmować lokalu ani oddawać go w bezpłatne używanie osobom trzecim.
3. Najemca nie jest uprawniony do dokonywania w lokalu jakichkolwiek zmian budowlanych ani adaptacyjnych bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
4. Najemca zobowiązuje się do dokonywania na własny koszt drobnych nakładów połączonych z zwykłym użytkowaniem lokalu (np. wymiana żarówek, drobne naprawy eksploatacyjne).
5. Wynajmujący zobowiązuje się do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem, umożliwiających Najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i płynnych, ciepła, energii elektrycznej oraz innych instalacji stanowiących wyposażenie lokalu.
6. Najemca zobowiązuje się udostępnić lokal Wynajmującemu w celu dokonania przeglądu lub usunięcia awarii, po uprzednim uzgodnieniu terminu (z wyjątkiem sytuacji nagłych i awaryjnych).



Yellow Space

Centrum Handlu Nieruchomościami

§ 6. WSKAZANIE OSOB ZAMIESZKUJĄCYCH

Oprócz Najemcy w lokalu zamieszkiwać będą następujące osoby:

1. Imię i nazwisko:
PESEL:
2. Imię i nazwisko:
PESEL:

§ 7. ROZWIĄZANIE I WYPOWIEDZENIE UMOWY

1. W przypadku umowy zawartej na czas nieoznaczony, każdej ze Stron przysługuje prawo do jej wypowiedzenia z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia.
2. W przypadku umowy zawartej na czas oznaczony, Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę w trybie natychmiastowym (bez zachowania okresu wypowiedzenia), jeżeli Najemca:
 - używa lokalu w sposób sprzeczny z Umową lub jego przeznaczeniem, zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód,
 - wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu,
 - dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu lub innych opłat za co najmniej dwa pełne okresy płatności, mimo uprzedniego pisemnego wezwania do zapłaty i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu.
3. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić lokal Wynajmującemu w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem stopnia zużycia wynikającego z normalnej eksploatacji.

§ 8. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności (aneks).
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego oraz Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
3. Ewentualne spory wynikłe z realizacji niniejszej Umowy Strony rozstrzygać będą polubownie, a w przypadku braku porozumienia – przez sąd właściwy dla miejsca położenia lokalu.
4. Umowa została sporządzona w **3 jednobrzmiących egzemplarzach** – po jednym dla Wynajmującego, Najemcy oraz biura nieruchomości **Yellow Space**.

.....
WYNAJMUJĄCY

.....
NAJEMCA

.....
POŚREDNIK / YELLOW SPACE



Yellow Space

Centrum Handlu Nieruchomościami

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UMOWY NAJMU: PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY

Karpacz, Dnia: r.

Dotyczy lokalu położonego w: przy
ul.

I. STAN LICZNIKÓW W DNIU PRZEKAZANIA LOKALU:

1. Licznik energii elektrycznej: [kWh] (nr licznika:)
2. Licznik gazu:
3. Licznik zimnej wody: [m³] (nr licznika:)
4. Licznik ciepłej wody: [m³] (nr licznika:)
5. CO. / Podzielniki ciepła:

II. PRZEKAZANE KLUCZE:

1. Klucze do mieszkania (drzwi główne): szt.
2. Klucze do klatki schodowej / domofonu / pigułka: szt.
3. Klucze do skrzynki na listy: szt.
4. Pilot do bramy / garażu: szt.

III. OPIS WYPOSAŻENIA I STANU TECHNICZNEGO LOKALU:

1. Przedpokój:
.....
2. Pokoje / Salon:
.....
3. Kuchnia / Aneks (AGD):
.....
4. Łazienka (pralka, ceramika):
.....
5. Uwagi dotyczące stanu ścian, podłóg, szyb i usterek:
.....
.....

.....
WYNAJMUJĄCY

.....
NAJEMCA