

## UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO

zawarta w dniu ..... r. w lokalu przy ul. Głogowej ..... w Mikołowie, pomiędzy Gabriellą Jankowską Białą – właścicielem budynku wielorodzinnego przy ul. Głogowej .... w Mikołowie, zamieszkałą w 43-200 Pszczyna, ul. Szmaragdowa 1, reprezentowaną przez Alinę Białą zamieszkałą w 43-200 Pszczyna, ul. Szmaragdowa 1, działającą na podstawie pełnomocnictwa z dnia 15.03.2006 r. Repetytorium A nr 688/2006, zwaną dalej **Wynajmującym**,

a

..... zamieszkałym w....., identyfikującym się dowodem osobistym nr, .....PESEL: .....zwanym dalej **Lokatorem**.

### § 1

**Wynajmujący** oświadcza, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego w nowowzbudowanym budynku o powierzchni całkowitej ..... m<sup>2</sup>, położonego w Mikołowie ul. Głogowa .... Lokal składa się z .... pomieszczeń (... pokoi, .... kuchni, ..... łazienki i przedpokoju).

### § 2

1. Wynajmujący oddaje w najem **Lokatorowi** cały wymieniony w par. 1 lokal z wyposażeniem według opisu, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
2. Umowa zawarta zostaje na okres od .....2006 r. do .....2007 r. i po tej dacie przestaje obowiązywać.  
**Wynajmujący** może rozwiązać umowę najmu w trybie natychmiastowym, jeżeli **Lokator**:
  - mimo 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 uciążliwe korzystanie z innych lokali;
3. Obejmujący przedmiot najmu Lokator oświadcza, iż zapoznał się z przedmiotem najmu i nie wnosi żadnych zastrzeżeń do jego stanu technicznego.
4. **Lokatorowi** nie wolno oddawać przedmiotu najmu w podnajem ani bezpłatne używanie osobom trzecim.

W przedmiotowym lokalu będzie zamieszkiwał **Lokator** wraz z ..... i bez prawa stałego przebywania przez inne osoby. W razie oddania przedmiotu najmu w podnajem lub bezpłatne używanie osobie trzeciej, **Wynajmujący** może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym.

### § 3

1. **Lokator** płacić będzie **Wynajmującemu** czynsz najmu w wysokości ..... zł. netto + VAT (słownie: ..... 00/100 zł.) z góry do dnia 10-go każdego miesiąca z 5% odsetkami za opóźnienie w stosunku miesięcznym w przypadku przekroczenia tego terminu (na dzień podpisania umowy stawka podatku VAT wynosi zw).
2. Płatności **Lokator** będzie uiszczal na konto : Gabriela Jankowska Biały ul. Szmaragdowa 1, 43-200 Pszczyna Nr Multibank 14 1140 2017 0000 41 0204 0507 79.
3. Za datę zapłaty uznaje się dzień uznania rachunku **Wynajmującego**.
4. Opłaty za energię elektryczną, gaz, wodę i kanalizację oraz wywóz śmieci (własny koszt na śmieci), **Lokator** płacić będzie bez pośrednictwa **Wynajmującego** w oparciu o umowy zawarte z dostawcami, które **Lokator** zobowiązuje się zawrzeć w ciągu 1 tygodnia od daty podpisania umowy, pod rygorem rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym.
5. Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy zgodnie z art. 9 ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów.

### § 4

1. Na zabezpieczenie roszczeń **Wynajmującego** związanych z najmem, **Lokator** wpłaci kaucję w wysokości .....- zł w dniu podpisania umowy.
2. Kaucja zostanie zwrócona niezwłocznie po rozliczeniu należności oraz przyjęciu lokalu przez **Wynajmującego** po wygaśnięciu umowy najmu. Wynajmujący ma prawo do zatrzymania i potrącenia kaucji na poczet nierozliczonych należności oraz ewentualnych szkód z tytułu umowy najmu, w wysokości odpowiadającej zobowiązaniom **Lokatora**.

## § 5

1. **Wynajmujący** oświadcza, że wynajmuje powyższy lokal **Lokatorowi** wyłącznie na cele mieszkalne.
2. **Lokator** w czasie trwania stosunku najmu zobowiązuje się użytkować lokal zgodnie z przeznaczeniem w sposób nie zakłócający zamieszkania innym lokatorom oraz utrzymywać go w należyтым stanie technicznym i sanitarnym. Psy należy wyprowadzać poza ogrodzenie posesji. W razie nie przestrzegania powyższych ustaleń **Wynajmujący** ma prawo rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym i zatrzymać kaucję.
3. Remonty o charakterze generalnym obciążają **Wynajmującego**, chyba, że potrzeba ich wykonania wynika z winy **Lokatora**. W takiej sytuacji **Lokator** winien sam wykonać remont generalny, a w przypadku jego niewykonania przez **Lokatora**, **Wynajmujący** ma prawo wykonania remontu generalnego, którego kosztami może obciążyć **Lokatora**.
4. Ewentualne planowane przez **Lokatora** adaptacje budowlane czy przebudowa pomieszczeń muszą być każdorazowo uzgadniane z **Wynajmującym** i wymagają jego pisemnej zgody.
5. **Lokator** jest zobowiązany do dokonywania na własny koszt konserwacji i naprawy niezbędnych do zachowania i utrzymania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym.
6. **Lokator** zobowiązany jest poinformować **Wynajmującego** niezwłocznie o konieczności przeprowadzenia napraw i innych czynności, które zgodnie z obowiązującymi przepisami obciążają **Wynajmującego**.
7. **Wynajmujący** zastrzega sobie prawo wstępu do lokalu w celach kontrolno – konserwatorskich w czasie obecności **Lokatora** oraz bez jego obecności w przypadkach awaryjnych.

## § 6

1. **Wynajmujący** zobowiązuje się do ubezpieczenia budynku od ognia i innych zdarzeń losowych na własny koszt.
2. **Wynajmujący** nie odpowiada za szkody wyrządzone ruchomościom **Lokatora** w wyniku zalania, ognia, włamania i innych zdarzeń losowych.

3. **Lokator** we własnym zakresie i na własny koszt rozwiązuje problem zabezpieczenia wynajmujących pomieszczeń przed włamaniem do nich oraz problem zabezpieczenia i ubezpieczenia wszelkich przedmiotów znajdujących się w tych pomieszczeniach. **Lokator** ubezpieczy przedmiot najmu od odpowiedzialności cywilnej, w przeciwnym wypadku poniesie ewentualne skutki wynikłe z nie wywiązania się z powyższego zobowiązania.
4. O wszelkich szkodach niewynikających z zaniedbania lub winy **Lokatora**, **Lokator** bezzwłocznie powiadomi **Wynajmującego**, którego zobowiązuje się do natychmiastowego podjęcia niezbędnych napraw w możliwie najkrótszym czasie.

#### § 7

1. W razie ustania stosunku najmu **Lokator** odda **Wynajmującemu** lokal w stanie nie pogorszonym w stosunku do stanu z dnia wydania lokalu w szczególności przekaże lokal z nowo - pomalowanymi ścianami, oczyszczonymi podłogami oraz sprawnymi urządzeniami sanitarnymi i technicznymi oraz wyposażeniem spisanim i przekazanym protokołem zdawczym lokalu.
2. Z chwilą ustania stosunku najmu **Wynajmujący** mają prawo usunąć rzeczy **Lokatora** z budynku na podwórze budynku na koszt i ryzyko **Lokatora**.
3. **Lokator** jest zobowiązany w razie ustania stosunku najmu natychmiastowo opuścić lokal. W razie używania lokalu przez **Lokatora** po ustaniu stosunku najmu **Lokator** jest zobowiązany do zapłaty tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu dwukrotnej stawki czynszu określonej w § 3.
4. Przekazanie mieszkania nastąpi na podstawie protokołu zdawczego.

#### § 8

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca, 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego oraz kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001r. nr 71 poz. 733 z późniejszymi zmianami).
2. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.

3. W razie powstania ewentualnych sporów na tle niniejszej umowy Sądem stosownym do ich rozstrzygnięcia będzie miejscowo i rzeczowo właściwy Sąd z siedzibą w Katowicach.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

**WYNAJMUJĄCY:**

**LOKATOR:**