## UMOWA NA JMU nr………………

§ 1

1. Przedmiotem niniejszej umowy najmu jest lokal mieszkalny położony w ……………………………. przy ul…………………………………………., zwany dalej przedmiotem najmu. Wynajmujący wynajmuje Najemcy całą powierzchnię lokalu wraz ze znajdującymi się w nim meblami i urządzeniami. Do lokalu przynależy również miejsce postojowe nr……………
2. Wynajmujący oświadcza, że służy mu prawo dysponowania w/w lokalem*.*
3. Wynajmujący oświadcza ponadto, że niniejsza umowa najmu nie narusza żadnych praw osób trzecich do opisanego w punkcie 1 niniejszej umowy przedmiotu najmu.
4. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać lokal na cele mieszkalne.
5. Wynajmujący oświadcza, że nie sprzeda Przedmiotu Najmu w trakcie trwania niniejszej umowy najmu, chyba że Najemca wyrazi na to zgodę, a przyszły nabywca przed zawarciem umowy sprzedaży podpisze umowę z Najemcą na tych samych warunkach i przejmie na siebie wszystkie zobowiązania wynikające z niniejszej umowy najmu.
6. Przedmiot najmu zostanie przekazany Najemcy protokołem zdawczo- odbiorczym, stanowiącym integralny załącznik do niniejszej umowy.

§2

Niniejsza umowa zawarta zostaje na czas określony od dnia ……….. do dnia ……………...

§3

1. Strony ustalają miesięczny czynsz najmu na kwotę ………………………………………………….…….. zł (słownie:………………………………………. złotych.). Ponadto Najemca jest zobowiązany do wnoszenia opłat eksploatacyjnych z tytułu: czynszu do zarządcy ( w tym wodę ciepłą i zimną, ogrzewanie) zużycie energii elektrycznej, opłat za internet i tv
2. Wyżej wymienione wynosić będą……………………………zł/msc
3. Ostateczne rozliczenie w/w zobowiązań nastąpi niezwłocznie po zakończeniu najmu według rzeczywistego zużycia energii elektrycznej, wody, ogrzewania.
4. Płatności wymienione w §3.1 będą regulowane miesięcznie z góry do 5 dnia każdego miesiąca przelewem na rachunek Wynajmującego: WBK……………………………………………………….
5. Za miesiąc bieżący tj. …………………………………………..r. Najemca wpłacił Wynajmującemu kwotę w wysokości………………………..zł.

§4

1. Najemca wpłaca Wynajmującemu kaucję zabezpieczającą w kwocie …………... zł przelewem na rachunek Wynajmującego o numerze: WBK 74 1090 1098 0000 0001 3116 0091 do dnia…………….
2. Kwota ta stanowi zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Wynajmującego z tytułu najmu (np. zerwanie umowy niezgodnie z jej warunkami, uszkodzeń w lokalu) i zostanie zwrócona Najemcy po wygaśnięciu umowy najmu, bez oprocentowania, nie później niż w ciągu 30 dni od daty uregulowania ostatniej płatności związanej z użytkowaniem przedmiotu najmu.
3. Kaucja może zostać pomniejszona o kwotę ewentualnego odszkodowania należnego Wynajmującemu.
4. W przypadku, gdy umowa zostanie rozwiązana przed terminem wskazanym w par.2 , z przyczyny leżącej po stronie najemcy kaucja nie zostanie zwrócona najemcy.
5. W przypadku nie otrzymania kaucji we wskazanym terminie umowa najmu może zostać rozwiązana w trybie natychmiastowym.

§5

1. Wydanie przedmiotu najmu Najemcy nastąpi w dniu ……………………………r. w stanie zdatnym do umówionego użytku.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody wyrządzone ruchomościom Najemcy znajdującym się w przedmiotowym lokalu powstałe w wyniku zalania, ognia, włamania i innych zdarzeń losowych.

§6

1. W razie ustania stosunku najmu łączącego strony na podstawie niniejszej umowy, najemca wyprowadzi się wraz z osobami z nim zamieszkującymi.
2. W razie wystąpienia zaległości w opłatach za najem lub czynsz do administracji przekraczający jednomiesięczną wartość opłat, najemca wyprowadzi się wraz z osobami z nim zamieszkującymi.
3. Na okoliczność opisaną w punktach poprzedzających Najemca poddaje się dobrowolnie egzekucji co do obowiązku wydania lokalu i co do obowiązku zapłaty czynszu. Ponadto zobowiązuje się do opróżnienia i wydania lokalu na podstawie niniejszej Umowy najmu lokalu w terminie wskazanym w żądaniu Wynajmującego sporządzonym na piśmie.
4. Najemca zobowiązuje się dostarczyć Wynajmującemu sporządzone w formie aktu notarialnego oświadczenie Najemcy o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 kodeksu postępowania cywilnego notarialnie poświadczone Oświadczenie Najemcy o poddaniu się egzekucji do kwoty stanowiącej 6- krotność miesięcznego czynszu najmu najpóźniej do dnia wydania lokalu.
5. W przypadku nie otrzymania przez Wynajmującego, notarialnego oświadczenia we wskazanym terminie umowa najmu może zostać rozwiązana w trybie natychmiastowym.
6. Wynajmujący może wypowiedzieć niniejszą umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia wtedy, gdy:
7. Najemca użytkuje przedmiot najmu w sposób niezgodny z niniejszą umową lub przeznaczeniem obiektu, lub w sposób powodujący zniszczenie przekraczające normalnie przyjęte normy zużycia.
8. Najemca nie liczy się z potrzebami innych mieszkańców budynku i przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali uciążliwym.
9. Najemca zalega z opłatami za wynajem przez okres dłuższy niż jeden pełny okres płatności.
10. Wypowiedzenie takie wymaga – pod rygorem nieważności - formy pisemnej.

§7

1. .Najemca może rozwiązać umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia jedynie wtedy, gdy:
2. Wynajmujący poprzez swoje działania lub zaniechania uniemożliwia korzystanie z przedmiotu najmu zgodnie z niniejszą umową
3. Wynajmujący naruszył istotne postanowienia umowy.
4. Wypowiedzenie takie wymaga – pod rygorem nieważności - formy pisemnej.

§8

1. Najemca nie ma prawa zmienić charakteru przedmiotu najmu, ani dokonywać w nim żadnych zmian konstrukcyjnych czy adaptacyjnych nie uzyskawszy na to uprzednio pisemnej lub słownej zgody Wynajmującego.
2. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan użytkowo techniczny przedmiotu najmu.
3. Najemca nie ma prawa przedmiotu najmu podnajmować ani oddawać w bezpłatne użytkowanie bez uprzedniej pisemnej lub słownej zgody Wynajmującego.
4. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do przeprowadzania kontroli przedmiotu najmu, w terminach i w sposób uzgodniony uprzednio z Najemcą, a Najemca zobowiązuje się przedmiot najmu udostępnić do kontroli.

§9

1. Jeśli w czasie trwania umowy najmu wystąpią jakiekolwiek zniszczenia w przedmiocie najmu, powstałe z winy Najemcy, jest on zobowiązany do pokrycia kosztów naprawy.
2. Wynajmujący zobowiązuje się do niezwłocznego naprawienia szkód i awarii powstałych nie z winy Najemcy.
	1. W przypadku wystąpienia awarii i usterek, których usunięcie wymaga obecności Wynajmującego, Najemca zawiadamia go o tym niezwłocznie. Obowiązkiem Wynajmującego jest niezwłoczne podjęcie wszelkich działań celem usunięcia powstałych w ten sposób niedogodności.
	2. Jeśli Wynajmujący działań takich nie podejmie, Najemca po pisemnym go powiadomieniu może dokonać niezbędnych napraw we własnym zakresie.
3. Najemca ponosi odpowiedzialność za działania, które mogą wpływać na pogorszenie przedmiotu najmu w sposób wykraczający poza granice normalnego zużycia.

§10

1. Najpóźniej ostatniego dnia najmu Najemca jest zobowiązany zwrócić przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem zużycia wynikającego z normalnej eksploatacji.
2. Przedmiot najmu zostanie zwrócony na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

§11

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Sądem właściwym do rozstrzygania sporów wynikających z niniejszej umowy jest sąd powszechny w Gdańsku.

§12

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swej ważności zachowania formy pisemnej.

§13

Niniejsza umowa została sporządzona w dwóch egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.