**UMOWA NAJMU BUDYNKU MIESZKALNEGO**

**zawarta w dniu ………………... w ………………**

**pomiędzy:**

1. ……………………… zam. ul. ……………………….., PESEL ………………………. legitymującą się dowodem osobistym seria i numer ………………….. zwaną dalej *Wynajmującym*

a

1. ……………………. zam. Krasne 1234, 36 – 004 Krasne, PESEL 98051412365 legitymującym się dowodem osobistym seria i numer BCD 147258 zwanym dalej *Najemcą*

o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmująca/-y oświadcza, że jest właścicielką nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna …………… o pow. ……………. ha zabudowanej budynkiem mieszkalnym o pow. …………….. wraz z piwnicą o pow. ……………. m2 położonej w miejscowości …………… gm. …………………., dla której Sąd Rejonowy w ……………………. – Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr …………………………. Budynek mieszkalny składa się z następujących pomieszczeń: …………………….. o pow. ……………….. m2, …………………….. o pow. ……………………. m2.
2. Najemca oświadcza, że jest mu znany stan techniczny i wyposażenie budynku mieszkalnego opisanego w ust. 1 i stwierdza przydatność lokalu do umówionego użytku.

**§ 2**

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującej czynsz w wysokości ……………… zł   
   ( słownie: ……………………….) miesięcznie z góry do dziesiątego dnia miesiąca kalendarzowego na rachunek bankowy nr banku nr ……………………………………………………………………..
2. Najemca zobowiązuje się do wpłaty Wynajmującego kaucji w wysokości …………………zł ( słownie: ………………………………… )
3. Najemca zobowiązuje się do ponoszenia opłat niezależnych od Wynajmującej którymi są opłaty za: energię elektryczną, wodę, wywóz nieczystości w wysokości i terminach wynikających z faktur bezpośrednio przesyłanych przez dostawców na adres ……………………………………….
4. Najemca będzie zobowiązany do objęcia budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce nr …………………………. ochroną ubezpieczeniową.

§ 3

1. Najemca zobowiązuje się do wykorzystywania budynku mieszkalnego wyłącznie na cele mieszkaniowe.
2. Wynajmująca nie wyraża zgody na oddanie lokalu lub jego części do bezpłatnego używania lub w podnajem na rzecz osób trzecich.
3. W lokalu szczegółowo opisanym w §1 będą zamieszkiwać następujące osoby: ………………………… i ……………………………….
4. Najemca przekaże Wynajmującemu nazwisko i numer telefonu osób posiadających klucze do lokalu.
5. W trakcie obowiązywania umowy Najemca jest uprawniony, na własny koszt, do dokonania zmian wystroju, remontów, przebudowy lokalu, montażu lub przebudowy wszelkich instalacji, po uzyskaniu uprzedniej zgody Wynajmującego w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Jeżeli dla dokonania zmian wystroju, remontu lub przebudowy lokalu, wymagającej pozwolenia na budowę, konieczne będzie współdziałanie Stron umowy, Wynajmujący jest zobowiązany do takiego współdziałania za zwrotem kosztów.
6. Wszelkie istotne zmiany w aranżacji ogrodu oraz wycinka drzew przez Najemcę na terenie nieruchomości winny być skonsultowane z Wynajmującą.

§ 4

Najemca jest zobowiązany do używania lokalu zgodnie z umową i utrzymywanie go w porządku i czystości, w szczególności jest zobowiązany do selekcji i wynoszenia odpadów wytworzonych w wynajmowanej nieruchomości.

§ 5

Najemca zobowiązuje się do niezakłócania spokoju sąsiedzkiego i miru domowego, mając na uwadze i dbanie o dobre imię swoje i właściciela wynajmowanej nieruchomości.

§ 6

Po uprzednim powiadomieniu Najemcy, i w jego obecności, Wynajmujący lub jego przedstawiciel będą uprawnieni do wejścia do lokalu w celu dokonania napraw lub przeprowadzenia inspekcji lokalu. Wynajmujący oświadcza, ze naprawy i inspekcje będą przeprowadzone w jak najmniej uciążliwy sposób dla niezakłóconego korzystania z lokalu przez Najemcę

§ 7

1. Wynajmujący wskazuje, iż osobą odpowiedzialną za realizację umowy jest  ………………………… adres poczty elektronicznej: ………………………………….. a wskazany adres e-mail jest właściwym adresem do korespondencji w sprawie realizacji niniejszej umowy.
2. Najemca wskazuje, iż osobą odpowiedzialną za realizację umowy  jest ……………………………… adres poczty elektronicznej: …………………………….., a wskazany adres e-mail jest właściwym adresem do korespondencji w sprawie realizacji niniejszej umowy.
3. Strony ustalają, że korespondencja pomiędzy Stronami w sprawie wykonania postanowień umowy będzie przekazywana w formie elektronicznej, na adresy e-mail wskazane w pkt. 1 i 2 niniejszego paragrafu lub listem poleconym na adres Stron wskazany w umowie.
4. Strony są zobowiązane do wzajemnego informowania o zmianie danych adresowych wskazanych w niniejszej umowie w formie pisemnej. Zmiana danych dla swej skuteczności nie wymaga zawarcia aneksu do umowy.
5. W przypadku zaniechania obowiązku opisanego w pkt. 4, pisma Stron kierowane na dotychczasowe adresy korespondencyjne uznaje się za skutecznie doręczone.

§ 8

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony.

1. Umowa może być rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem dwumiesięcznego okresu wypowiedzenia.
2. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli Najemca:
3. dopuścił się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za jeden pełny okres płatności,   
   a powyższa zaległość nie zostanie przez Najemcę uregulowana w terminie 7 dni od daty doręczenia Najemcy pisemnego wezwania do zapłaty.
4. nie zaniechał korzystania z lokalu w sposób sprzeczny z postanowieniami niniejszej umowy, pomimo skierowania do Najemcy wezwania do zaniechania naruszeń   
   i usunięcia ich skutków oraz bezskutecznego upływu terminu 7 dni, udzielonego Najemcy do zaniechania naruszeń oraz usunięcia ich skutków
5. W razie rozwiązania umowy Najemca jest zobowiązany opuścić lokal w terminie 30 dni  licząc od dnia rozwiązania umowy.
6. W przypadku rozwiązana umowy w trakcie okresu rozliczeniowego uiszczony z góry czynsz zostanie Najemcy zwrócony, proporcjonalnie do czasu przekazania lokalu, po odliczeniu kwot niezapłaconych i należnych Wynajmującemu, w terminie 30 dni od ustania stosunku najmu.
7. Zmiany oraz stałe lub tymczasowe konstrukcje, instalacje, elementy dekoracji wnętrz zainstalowane w nieruchomości na koszt Najemcy, pozostają własnością Najemcy i jest on uprawniony do usunięcia takich ulepszeń do dnia przekazania lokalu, bez uszkodzenia jego substancji. Nieusunięte ulepszenia w dniu przekazania lokalu stają się własnością Wynajmującego, bez prawa Najemca do żądania zapłaty wynagrodzenia lub innych świadczeń.

§ 9

W kwestii wypowiedzenia niniejszej umowy zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego.

§ 10

Po ustaniu stosunku najmu Najemca zobowiązuje się zwrócić budynek mieszkalny Wynajmującej w stanie niepogorszonym.

§ 11

1. Najemca nie jest uprawniony do przenoszenia wierzytelności wynikających z umowy bez uzyskania zgody Wynajmującego w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych umową zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia   
   21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy   
   i zmianie Kodeksu Cywilnego.
3. Zmiana umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

……………………………….. ……………………………………