# UMOWA NAJMU

zawarta w dniu ……………….. w ……………………., pomiędzy:

1. **Panem/ią**…………………………. będącym właścicielem lokalu w …………. (kod pocztowy: ………….) przy ul. …………………… legitymującym/ą się dowodem osobistym nr ……………, o nr pesel ………………….

zwanym w dalszej treści umowy „Wynajmującym”

1. a

**Panem/ią**………………………………………………………………..

|  |  |
| --- | --- |
| zameldowanym/ą w ……………………… | przy ul. ……………………………………….. |
| legitymującym/ą się dowodem osobistym nr …………………………. | o nr pesel ……………………………………. |

1. I

**Panem/ią**………………………………………………………………..

|  |  |
| --- | --- |
| zameldowanym/ą w ……………………… | przy ul. ……………………………………….. |
| legitymującym/ą się dowodem osobistym nr …………………………. | o nr pesel ……………………………………. |

zwanym/zwanymi w dalszej treści umowy „Najemcą”/”Najemcami”

# § 1 Przedmiot najmui cel najmu

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest lokal znajdujący się przy ul. ………………………………… w ………………………………………… położonym na ………. piętrze, składający się z …………. pokoju/pokoi, kuchni, przedpokoju oraz łazienki z WC.
2. Stan techniczny lokalu jest stronom zanany.
3. Celem najmu jest realizacja staży u pracodawcy w ramach projektu współfinansowanego ze środków Unii Europejskiej z Europejskiego Funduszu Społecznego pt. „100/Stu –100 studentów ASP Katowice podejmuje staże zawodowe”.

# § 2 Koszty najmu

1. Strony niniejszej Umowy ustalają miesięczny czynsz najmu płatny przez Najemcę Wynajmującemu w kwocie PLN ………………………... .
2. Dodatkowo Najemca jest zobowiązany do uiszczania opłat eksploatacyjnych związanych z użytkowaniem lokalu (np. czynsz, opłaty gazu, energii elektrycznej etc.). Opłaty te są zmienne, uzależnione m. in. od sezonu grzewczego czy zużycia wody, energii elektrycznej, gazu przez lokatorów mieszkania. W dacie podpisania niniejszej umowy miesięczna wartość opłat eksploatacyjnych wynosi PLN …………………… .
3. Łączna kwota z tytułu czynszu najmu oraz opłat eksploatacyjnych, zwana dalej opłatami z tytułu umowy najmu, wynosząca PLN ………….. płatna będzie z góry najpóźniej do dnia ………….. każdego miesiąca na podstawie wystawionej faktury/rachunku/noty księgowej, lub że potwierdzeniem zapłaty będzie dowód dokonania płatności np. potwierdzenie przelewu. Za datę wpływu środków pieniężnych uznaje się datę zaksięgowania ich na koncie bankowym Wynajmującego.
4. Najemca zobowiązuje się dokonywać zapłaty na konto bankowe Wynajmującego w Banku ……………………………. o nr ……………………………………………………………………….. .
   1. Jeśli opłata eksploatacyjna, o której mowa w ust. 2 powyżej ulegnie podwyższeniu, Najemca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wynajmującego kwoty opłat z tytułu umowy najmu odpowiednio powiększonej.

# § 3 Czas trwania umowy

1. Strony ustalają, że umowa obowiązuje od dnia podpisania umowy.
2. Strony ustalają, że umowa zawarta jest na czas oznaczony trwający od dnia ……… do dnia ……… .
3. Strony ustalają okres wypowiedzenia na ………… . Okres wypowiedzenia strony liczą od daty doręczenia pisma wypowiadającego umowę Wynajmującemu.

# § 4 Prawa i obowiązki stron

1. Po zakończeniu umowy Najemca zobowiązuje się zwrócić lokal mieszkalny w stanie niepogorszonym istotniej niż wynikającym ze zwykłego jego zużycia. Stan lokalu mieszkalnego zostanie ustalony przez strony na podstawie protokołu zdawczo odbiorczego stanowiącego załącznik nr 1 do umowy.
2. Najemca nie odpowiada za zniszczenia w wynajmowanym lokalu powstałe w części, z której korzystać mogą inni najemcy lokalu mieszkalnego na zasadzie wyłączności. Najemca nie odpowiada również za zniszczenia w innych częściach lokalu spowodowane działaniami innych najemców lokalu.
3. Najemca nie może oddać lokalu w podnajem osobom trzecim lub innym podmiotom.
4. Wynajmujący ma prawo wypowiedzieć umowę w przypadku opóźnień w wpłacie należności.
5. Najemca ma prawo wypowiedzieć umowę w przypadku rezygnacji ze stażu.
6. Naprawy sprzętu znajdującego się w lokalu mieszkalnym w jego części używanej przez Najemcę i zwrot kosztów zniszczonego sprzętu znajdującego się w części lokalu mieszkalnego używanej przez Najemcę obciążają Najemcę. W szczególności Najemca odpowiada za koszty i naprawę:

- podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;

- okien i drzwi;

- wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;

- trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;

- osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;

- pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów;

- etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt Wynajmującego, także jego wymiana;

- przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;

- innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:

pomalowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,

pomalowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.

1. Wynajmującego obciąża obowiązek naprawy i koszt:

a) dokonywania napraw budynku, jego pomieszczeń oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że Najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy;

b) dokonywania napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym Najemcy, a zwłaszcza:

- napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody - bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej - z wyjątkiem osprzętu,

- wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.

1. Wszystkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych zastosowania znajdują odpowiednie postanowienia ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny (Dz. U. 2012, nr 04, poz.28 ze zm.) oraz z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2005, nr 31, poz. 266 ze zm.) i inne przepisy powszechnie obowiązującego prawa.
3. Umowę sporządzono w …………………. jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdego z podmiotów, występujących po każdej ze stron umowy.

Podpis Wynajmującego Podpis Najemcy/Najemców