

UMOWA NAJMU

Zawarta w dniu.....w pomiędzy:

....., zam. przy ulicy, w , legitymującym się dowodem osobistym:

seria: ..., numer:

zwanym dalej Wynajmującym,

a:

....., zam. przy ulicy, w , legitymującym się dowodem osobistym:

seria: ..., numer:

zwanym dalej Najemcą,

§1

Wynajmujący oświadcza, iż jest właścicielem nieruchomości lokalowej położonej w, dla której Sąd Rejonowy w Sopocie prowadzi Księgę Wieczystą nr, wraz z przynależnym do niego udziałem w prawie do użytkowania wieczystego działki w częściach wspólnych budynku oraz ma prawo do swobodnego rozporządzania lokalem będącym przedmiotem wynajmu, określonym w §2.

§2

1. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy lokal o powierzchni, położony w przy ul, zwany dalej lokalem,
2. Lokal posiada instalację elektryczną, alarmową, ... ,
3. Przekazanie Najemcy pomieszczeń nastąpi w dniu.....

§3

1. Najemca oświadcza że lokal znajduje się w stanie przydatnym do omówionego użytku.
2. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać lokal wyłącznie na cele
3. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów prawa w zakresie ppoż., bhp, ochrony mienia, przepisów administracyjnych, sanitarnych oraz utrzymania przedmiotu najmu w należyтым stanie i porządku.

§4

Najemcy nie wolno bez zgody Wynajmującego podnajmować przedmiotowego lokalu innym osobom, ani przekazywać go do nieodpłatnego użytkowania podmiotom lub osobom.

§5

1. Za korzystanie z przedmiotu najmu, Najemca obowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu czynszu w wysokości miesięcznie, począwszy od dnia wydania lokalu.
2. Za świadczenia dodatkowe z tytułu kosztów eksploatacji Najemca będzie ponosił

opłatę w wysokości odpowiadającej zużyciu w pomieszczeniu, wedle wskazań liczników.

3. Czynsz najmu będzie płatny z góry do każdego miesiąca na konto wynajmującego:
.....
4. Z tytułu nieterminowego regulowania należności czynszowych Wynajmujący będzie naliczał Najemcy odsetki ustawowe.

§6

1. Najemca obowiązany jest dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt konserwacji przedmiotu najmu i napraw bieżących wynikających z korzystania z lokalu.
2. Najemca ponosi odpowiedzialność za prawidłową eksploatację wykorzystywanych instalacji.
3. Do drobnych nakładów, które obciążają najemcę należą:
 - a) Drobne naprawy drzwi, okien, podłóg
 - b) Malowanie ścian okien drzwi
 - c) Drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych zapewniające korzystanie z prądu
4. W przypadku awarii lub usterek technicznych uniemożliwiających korzystanie z lokalu, Najemca będzie zobowiązany wezwać Wynajmującego do ich usunięcia, a w razie zwłoki trwającej ponad dniu Najemca będzie miał prawo usunąć awarię lub usterki na koszt własny i potrącić poniesione z tego tytułu wydatki z czynszu najmu, o ile awarie i usterki nie powstały z winy Najemcy.
5. Najemca zobowiązany jest o dbałość w użytkowaniu wspólnych powierzchni lokalu.
6. Ewentualne planowane przez Najemcę prace adaptacyjne oraz przeróbki budowlane, będą każdorazowo uzgadniane z Wynajmującym i będą wymagały jego pisemnej zgody.
7. Nakłady poniesione przez Najemcę, a określone w ust 6 niniejszego paragrafu nie będą podlegały zwrotom.
8. W przypadku naruszenia postanowień ust 5 niniejszego paragrafu, Najemca będzie zobowiązany na żądanie Wynajmującego przywrócić lokal do stanu poprzedniego.

§7

Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone przez niego lub osoby z nim związane, powstałe w toku korzystania z lokalu oraz szkody wynikające z nieprzestrzegania obowiązujących przepisów.

§8

1. Najemca złożył Wynajmującemu kaucję w dniu podpisania niniejszej umowy w kwocie, tytułem zabezpieczenia zapłaty czynszu oraz opłaty za świadczenia dodatkowe, oraz kosztów naprawy szkód powstałych w czasie trwania umowy, a Wynajmujący niniejszą umową potwierdza jej otrzymanie.
2. Kaucja gwarancyjna zostanie Najemcy zwrócona po rozwiązaniu umowy i wydaniu przez Najemcę lokalu oraz rozliczeniu przez Najemcę wszelkich płatności wynikających z niniejszej umowy
3. Wynajmujący może potrącić z kaucji zaległe kwoty czynszu i świadczeń, a najemca zobowiązuje się do uzupełnienia kaucji w ciągu miesiąca.

§9

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony, od dnia z możliwością jej dalszego przedłużenia.
2. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość wcześniejszego niż w pkt 1 rozwiązania umowy przed w przypadku gdy Najemca:
 - a. Zalega z zapłatą czynszu (również opłat za świadczenia dodatkowe) oraz okres dłuższy niż jeden miesiąc. Wynajmujący pisemnie powiadomi o tym najemcę oraz udzieli mu dodatkowego terminu zapłaty.
 - b. Będzie wykorzystywał przedmiot umowy na cele inne niż określone w umowie oraz gdy nie zachowa należytej staranności w dbałości o dobry stan techniczny zajmowanych powierzchni
 - c. Oddaje w podnajem części albo cały lokal osobom trzecim bez pisemnej zgody Wynajmującego
 - d. Uniemożliwia kontrolę stanu lokalu oraz sposobu jego użytkowania
3. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w ust 3, Najemca zobowiązany jest opuścić lokal w terminie wskazanym przez Wynajmującego.

§10

1. Po zakończeniu umowy najemca zobowiązany jest zwrócić lokal w stanie nie pogorszonym, w stosunku do dnia przejęcia lokalu przez Najemcę oraz zdatny do natychmiastowego użytkowania.
2. Najemca nie odpowiada za pogorszenie stanu lokalu będącego wynikiem normalnego zużycia.
3. W przypadku używania przez Najemcę lokalu po zakończeniu umowy, Wynajmującemu przysługuje odszkodowanie w wysokości

§11

O zamiarze opróżnienia lokalu Najemca zobowiązany jest powiadomić pisemnie Wynajmującego co najmniej dni wcześniej. W razie niedopełnienia tego obowiązku i opróżnienia lokalu bez wiedzy Wynajmującego, ustalenie ewentualnych szkód i braków w lokalu nastąpi bez udziału Najemcy.

§12

Wynajmujący zastrzega sobie prawo kontroli wynajmowanego lokalu jeden raz w miesiącu w obecności Najemcy.

§13

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową, będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§14

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności.

§15

Spory wynikłe na tle realizacji postanowień niniejszej umowy będzie rozstrzygać Sad właściwy dla miejsca zamieszkania Wynajmującego.

§16

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

.....

(Wynajmujący)

.....

(Najemca)