|  |  |
| --- | --- |
| **Договір найму житлового приміщення**  Укладений "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_ 2022 р., місто Краків  між: - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - -    **Ім’я:** …………………………………………………..  **Прізвище:** …………………………………………..  **Імена батьків:** ..……..………………………………  **PESEL:** ………………….……………………..……..  **ID/Номер паспорту:** ………………………...…….  **Адреса:** ……………………………………………….  **Адреса:** ……………………………………………….  **Номер телефону:** ……………………………….….  **E-mail адреса:** ……………………………………...  надалі іменується "**ОРЕНДОДАВЕЦЬ**",  з однієї сторони та громадянин  **Ім’я:** …………………………………………………..  **Прізвище:** ……………………………………………..  **ID/Номер паспорту:** ……………………………….  **Адреса:** ……………………………………………….  **Адреса:** ……………………………………………….  **Номер телефону:** ………………………………….  **E-mail адреса:** ……………………………………...  надалі іменується "**ОРЕНДАР**",  **I. Предмет договору найму**  1. **Орендодавець** заявляє, що є одноосібним розпорядником нерухомого майна (квартири), розташованого в ..................................................., вул………………………………………………………  2. Предметом даного договору є квартира загальною площею ………………….………. м2, що складається з:  - …………… .. кімнат(и),  - кухні,  - ванної кімнати.  - холу - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - -  3. Детальний опис приміщень та обладнання буде включено до Акту прийому-передачі, що є Додатком № 1 до Договору оренди.- - - - - - -  **II. Термін дії Договору та припинення дії Договору**  1. Договір оренди укладається на певний строк: **з ……………. до ……………. р**. Після закінчення цього терміну, якщо сторони не домовилися про інше, Договір може бути продовжений у письмовій формі на підставі відповідного Додатку. Про продовження Договору оренди необхідно повідомити щонайменше за 30 днів до закінчення терміну дії поточної оренди.  2. У день закінчення строку дії договору **Орендар** зобов'язується повернути приміщення без попередження, дзвінків або затримки, а також зобов'язується сплатити винагороду за позадоговірне користування приміщенням у розмірі орендної плати, зазначеної в п.1 пар. III, що збільшується на 200% у разі неповернення приміщення в день закінчення дії Договору - - - -  3. **Орендодавець** може негайно розірвати договір оренди до закінчення строку оренди, зазначеного в пункті 1 цього параграфу, в письмовій формі, не несучи жодної відповідальності, що випливає з вищезазначеного факту, якщо: - - - - - - - - - - - - - -  а/ **Орендар** використовує предмет оренди у спосіб, що не відповідає Договору. - - - - - - - - - - -  б/ **Орендар** зволікає з оплатою орендної плати або інших належних оплат. - - - - - - - - - - - -  c/ **Орендар** грубо або регулярно порушує чинний внутрішній порядок будинку (ст. 685 Цивільного кодексу) або своєю неналежною поведінкою заважає користувачам інших приміщень. - - - -- - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - -  4. У разі настання обставин, зазначених у п.3 пар. II, **Орендар** зобов'язується фінансово розрахуватися з **Орендодавцем** і залишити предмет оренди на дату, зазначену **Орендодавцем**, причому після закінчення цього терміну **Орендодавець** може вимагати плату, зазначену в п. 3 пар. II за бездоговірне користування квартири з **Орендаря**, а **Орендар** добровільно піддається примусовому виконанню, у вищенаведених випадках, на підставі Цивільного Кодексу.  **III. Орендна плата та інші оплати**  1. Сторони цього Договору погоджуються про місячну орендну плату в розмірі **……,00 злотих** (прописом: …………………………….…… злотих).  2. Крім того, Орендар сплачуватиме платежі, пов’язані з використанням приміщення, а також оплати за споживання електроенергії та газу.  3. Орендар сплачує щомісячну орендну плату, адміністративну оплату та плати за споживання газу та електроенергії (фіксована ставка) наперед **до 5 числа кожного** місяця банківським переказом на наступні номери рахунків:………………………………………………...  Детальний розрахунок за комунальні послуги (електроенергія, газ) відбудеться після отримання цих розрахунків від постачальника електроенергії та газу. -- - - - - - - - - - - - - - -  4. Недотримання терміну сплати щомісячної орендної плати або оплат за комунальні послуги призведе до зобов'язання **Орендаря** сплатити законні відсотки за затримку без додаткового попередження разом з основними платежами. - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - -  **Орендодавець** має право утримувати з зібраної поворотної застави (кауції), після письмового повідомлення орендареві, заборгованої та поточної орендної плати, а також плат за комунальні послуги у разі розірвання договору. -  5. Поворотна застава (кауція) становить**:…….зл.** (прописом: ………………………………...... злотих) і сплачується Орендарем на руки уповноваженої особи/управителя приміщення під час підписання цього договору.  **Орендар** сплачує **Орендодавцю** заставу для забезпечення оренди та відшкодування витрат та комунальні послуги, а також будь-яких недоліків, пошкоджень обладнання та меблів приміщення, не спричинених його звичайним використанням. Ця застава повертається **Орендарю** негайно після отримання **Орендодавцем** ключів від квартири, після взаємного підписання Акту прийому-передачі квартири та врегулювання заборгованості. - - - -  **IV. Використання приміщення**  1. **Орендодавець** здає в оренду та передає в користування **Орендарю** вищеописане приміщення виключно з метою проживання **Орендаря.**  2. З урахуванням положень п.3 пар.II і п.3 пар.IV цього Договору, **Орендар** буде безперебійно та виключно володіти приміщенням протягом усього терміну оренди.  3. З метою перевірки стану предмета оренди **Орендодавець** або його уповноважена особа/управитель приміщення можуть перевіряти стан приміщення, але лише після попереднього повідомлення **Орендаря** та у погоджений з ним термін. - - - - - - - - - - - -  4. Будь-які масштабні ремонтні роботи, що не виникли внаслідок неналежного використання приміщення **Орендарем**, оплачуються **Орендодавцем**. Однак, поточний ремонт та ремонт, що виникли внаслідок неналежного використання приміщення, оплачуються **Орендарем.**  5. **Орендар** зобов'язується використовувати орендоване приміщення в порядку, визначеному Договором, підтримувати його в належному технічному та санітарному стані та не вносити будь-яких змін, покращень та пристосувань без письмової згоди **Орендодавця**. - - - - - - - - - - - -  6. **Орендар** не має права передавати предмет оренди в суборенду третім особам без письмової згоди **Орендодавця**. **Орендар** та особа, яка проживає з ним, можуть оформити тимчасову прописку проживання. - - - - - - - - - - - -  7. Передача приміщення **Орендарю**, в тому числі передача ключів та підписання Акту прийому-передачі, відбулася ………………..…. р. Передача ключів та підписання Акту прийому-передачі може здійснюватися особою, письмово уповноваженою на це Орендарем.  8. **Орендар** зобов'язується повернути приміщення та всі екземпляри ключів після закінчення Договору оренди, у непошкодженому стані. Якщо **Орендар** надає **Орендодавцю** приміщення, установки або обладнання в стані, який погіршився вище звичайного зносу, то **Орендар** зобов'язаний нести витрати на відповідний ремонт або придбання обладнання.-  9. Під терміном «останнє прибирання» сторони розуміють, що Орендар надасть житлове приміщення, в якому надійним та ефективним способом буде зроблено як мінімум наступне:- -   * буде видалено весь бруд і пошкодження стін і підлоги, - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - * всі килими та меблі будуть витерті від пилу та очищені від бруду, - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - * будуть очищені вікна, віконні рами, жалюзі, міжкімнатні двері, фурнітура, техніка та начиння у ванній кімнаті та кухні, вивезено все сміття- - - - - - - - - - - - -   У разі недотримання положень, що містяться в цьому пункті, Орендар погоджується стягнути з нього суму у розмірі 300,00 злотих, як «останнє прибирання». Ця сума не стосується випадку і не покриває витрати, якщо квартиру потрібно ще й перефарбувати.  **V. Прикінцеві положення**    1. Вирішення питання по страхуванню від крадіжки зі зломом покладається на Орендаря. -  2. Будь-які спори, що випливають з цього Договору або виникають у зв'язку з цим Договором, будуть вирішуватися у Суді, зазначеним Орендодавцем, відповідно до Регламенту цього Суду, що діє на день подання позову. - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - -  3. Договір укладено у двох однакових примірниках, по одному для кожної зі сторін.- - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - -  **N A J E M C A / ОРЕНДАР** | Umowa najmu lokalu mieszkalnego  Zawarta w dniu ……………….2022 roku w Krakowie  pomiędzy:- - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - -    **Imię:** …………………………………………………..  **Nazwisko:** ……………………………………………  **Imiona rodziców:** ……………………………………  **PESEL:** ………………………………………………..  **Numer dowodu/paszportu:** ……………………….  **Adres:** ………………………………………………….  **Adres:** ………………………………………………….  **Numer telefonu:** ……………………………………...  **Adres e-mail:** ………………………………………….  zwany w dalszym ciągu umowy **WYNAJMUJĄCYM**  A  **Imię:** …………………………………………………..  **Nazwisko:** ……………………………………………  **Numer dowodu/paszportu:** ……………………….  **Adres:** ………………………………………………….  **Adres:** ………………………………………………….  **Numer telefonu:** ……………………………………...  **Adres e-mail:** ………………………………………….  zwany w dalszej części umowy **NAJEMCĄ** I. Przedmiot Najmu 1. **Wynajmujący** oświadcza, że jest wyłącznym dysponentem, nieruchomości (lokalu mieszkalnego) położonego w ………………………………………, ulica…………………………………………….  2. Przedmiotem niniejszej umowy jest lokal mieszkalny o powierzchni całkowitej ………. m2 składający się z:  - …………….. pokoju,  - kuchni,  - łazienki.  - przedpokoju. - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - -  3. Dokładny opis lokalu oraz wyposażenia zawarty będzie w protokole zdawczo-odbiorczym stanowiącym Załącznik nr 1 do Umowy najmu.- - - - II. Okres obowiązywania Umowy i rozwiązanie Umowy 1. Umowa najmu zostaje zawarta na czas określony: **od dnia** **……………. do ……………. roku.** Po tym okresie jeśli strony nie postanowią inaczej, umowa może zostać przedłużona w formie pisemnej, na podstawie stosownego aneksu. Przedłużenie umowy najmu powinno zostać zgłoszone co najmniej 30 dni przed wygaśnięciem trwającej umowy.  2. W dniu wygaśnięcia umowy **Najemca** zobowiązuje się zwrócić lokal bez wypowiedzenia, wezwań i pozostawania w zwłoce, a ponadto zobowiązuje się płacić wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości stawki czynszu określonej w pkt. 1 par. III zwiększonej o 200 % w przypadku nie zwrócenia lokalu w dniu wygaśnięcia umowy.- - - - - - - - - - -  3. **Wynajmujący** może wypowiedzieć najem przed upływem okresu najmu wskazanego w pkt 1 niniejszego paragrafu w trybie natychmiastowym z zachowaniem formy pisemnej bez ponoszenia jakiejkolwiek odpowiedzialności wynikającej z powyższego faktu, jeżeli:- - - - - - - - - - - - - - - - - - - -  a/ **Najemca** używa przedmiot najmu w sposób niezgodny z Umową. - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - -  b/ **Najemca** dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu najmu lub należności z tytułu opłat. - - - - - - - - - - - -  c/ **Najemca** wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu (art. 685 k.c.), albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali uciążliwym. - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - -  4.W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w pkt. 3 par. II, **Najemca** zobowiązuje się rozliczyć finansowo z **Wynajmującym** i opuścić przedmiot najmu w terminie wskazanym przez **Wynajmującego,** przy czym po upływie tego terminu, **Wynajmujący** może dochodzić opłaty o której mowa w pkt. 3 par. II za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego od **Najemcy** a **Najemca** poddaje się dobrowolnie egzekucji, w powyższych przypadkach, na zasadach Kodeksu Cywilnego. III. Czynsz i opłaty 1. Strony niniejszej umowy ustalają miesięczny czynsz najmu w wysokości: **….,00 zł.** (słownie:……………………………………….złotych).  2. Ponadto Najemca uiszczać będzie należności związane z eksploatacją lokalu oraz opłaty związane ze zużyciem energii elektrycznej i gazu.  3. Najemca płacić będzie miesięcznie czynsz najmu oraz czynsz administracyjny i opłaty za zużycie gazu i prądu (ryczałtem) z góry do **dnia 5 każdego** miesiąca przelewem, na następujące numery kont:  ……………………………………………………………  Szczegółowe rozliczenie mediów (prąd, gaz), następować będzie po otrzymaniu tych rozliczeń od dostawcy prądu i gazu. - - - - - - - - - - - - - - - - -- - - -  4. Niedotrzymanie każdego miesięcznego terminu płatności czynszu najmu lub kosztów innych świadczeń i zużytych mediów, powodować będzie powstanie zobowiązania po stronie **Najemcy** zapła-ty odsetek ustawowych za zwłokę, bez dodatkowe-go wezwania, wraz z płatnością podstawową. - - - -  **Wynajmującemu** przysługuje prawo potrącenia z pobranej kaucji zwrotnej, po pisemnym zawiadomieniu najemcy zaległego i bieżącego czynszu najmu oraz należnych opłat za świadczenia i zużyte media w przypadku wygaśnięcia umowy. - - 5. Kaucja zwrotna wynosi: ………………**……..,00** zł  (słownie: ……………………………………... złotych) i zostaje wpłacona przez Najemcę do rąk pełnomocnika/zarządcy lokalu w chwili podpisania niniejszej umowy.  **Najemca** wpłaca **Wynajmującemu** kaucję-depozyt celem zabezpieczenia czynszu i zwrotu kosztów za świadczenia i zużyte media oraz ewentualne szkody i braki w wyposażeniu i umeblowaniu lokalu, nie spowodowane zwyczajnym jego używaniem. Kaucja ta zostanie zwrócona **Najemcy** niezwłocznie po odbiorze przez **Wynajmującego** kluczy do mieszkania, po obustronnym podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu mieszkalnego oraz rozliczeniu należności. - - - - IV. Korzystanie z lokalu 1. **Wynajmujący** wynajmuje i oddaje w użytkowanie **Najemcy** cały wyżej opisany lokal, wyłącznie na cele mieszkaniowe **Najemcy.**- - - - - - - - - - - - - - - -  2. Z zastrzeżeniem postanowienia pkt. 3 par. II oraz pkt. 3 par. IV niniejszej Umowy **Najemca** korzystać będzie z niezakłóconego i wyłącznego posiadania lokalu przez cały okres trwania najmu.  3. W celu sprawdzenia stanu przedmiotu najmu, **Wynajmujący lub jego pełnomocnik/zarządca lokalu** może dokonywać jego przeglądu, jednakże tylko po uprzednim powiadomieniu **Najemcy** i w terminie z nim uzgodnionym.- - - - - - - - - - - - - - - - -  4. Wszelkie naprawy o większym zakresie, nie wynikające z niewłaściwego użytkowania lokalu przez **Najemcę**, obciążają **Wynajmującego**. Natomiast naprawy bieżące oraz wynikające ze złego użytkowania lokalu obciążają **Najemcę**.- - - - -  5. **Najemca** zobowiązuje się niniejszym użytkować najęty lokal w sposób określony w umowie, utrzymywać go w należytym stanie technicznym i sanitarnym oraz nie dokonywać żadnych zmian, ulepszeń i adaptacji bez pisemnej zgody **Wynajmującego**.- - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - -  6. **Najemca** nie ma prawa oddawania przedmiotu najmu w podnajem osobom trzecim bez pisemnej zgody **Wynajmującego**. **Najemca** oraz osoba zamieszkująca wraz z nim, może zameldować się w lokalu na pobyt czasowy. - - - - - - - - - - - - - - - - - - -  7. Wydanie lokalu **Najemcy**, w tym przekazanie kluczy oraz podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego, nastąpiło dnia **…………………. roku**. Odbioru kluczy oraz podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego może dokonać osoba pisemnie upoważniona do tego celu przez Najemcę.  8. **Najemca** zobowiązuje się oddać lokal i wszystkie posiadane egzemplarze kluczy w dniu zakończenia umowy najmu, w stanie nie pogorszonym. Jeżeli **Najemca** przedstawi **Wynajmującemu** do odbioru pomieszczenia, instalacje lub wyposażenie w stanie pogorszonym ponad normalne zużycie jest zobowiązany ponieść koszty odpowiedniego remontu lub zakupu wyposażenia.- - - - - - - - - - - - -  9. Pod pojęciem „wysprzątania końcowego” strony rozumieją, iż Najemca przedstawi do odbioru lokal mieszkalny, w którym w solidny i skuteczny sposób m. in.:- - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - -   * usunięte zostaną wszelkie zabrudzenia i uszkodzenia ścian i podłóg, - - - - - - - - - - - - - - - - - * odkurzone i wyczyszczone zostaną z zabrudzeń wszystkie dywany i meble,- - - - - - - - - - - - - - * umyte zostaną okna, ramy okienne, żaluzje okienne, drzwi wewnętrzne, wyposażenie i urządzenia w łazience i kuchni, usunięte zostaną wszelkie śmieci.- - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - -   W przypadku niedotrzymania ustaleń zawartych w tym punkcie, Najemca wyraża zgodę na obciążenie go kwotą 300,00 zł, tytułem „sprzątania końcowego”. Kwota ta nie dotyczy przypadku, kiedy konieczne będzie odmalowanie mieszkania. V. Postanowienia końcowe    1. Do decyzji Najemcy należy zawarcie ubezpieczenia od kradzieży z włamaniem. - - -   2. Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy lub powstające w związku z tą umową będą rozstrzygane przez wskazany przez Wynajmującego, Sąd zgodnie z Regulaminem tego Sądu obowiązującym w dacie wniesienia pozwu.- - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - -  3. Umowa sporządzona zostaje w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.- - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - -  **W Y N A J M U J Ą C Y / ОРЕНДОДАВЕЦЬ** |