

UMOWA NAJMU

zawarta w dniu _____ roku we Wrocławiu pomiędzy :

Januszem Gomulkiwiczem, zam. Morzęcin Wielki nr 60, 55-120 Oborniki Śląskie,
NIP _____ - zwanym dalej **Wynajmującym**,

a

_____ zamieszkałym w..... przy
ul....., legitymującym się dowodem osobistym
nr....., PESEL....., NIP.....
- zwanym dalej **Najemcą** - o następującej treści :

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jako jest uprawniony do dysponowania lokalem położonym na poddaszu nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ulicy Dmowskiego nr 15, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyki Wydział IV Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę KW nr _____, tj. jednoosobowym lokalem oznaczonym nr _____ o powierzchni _____ m², które to prawo obejmuje uprawnienie do zawierania umów najmu bez ograniczeń oraz do pobierania czynszu.
2. Wykaz wyposażenia lokalu zawiera załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
3. Wynajmujący z dniem 01 października 2009 roku oddaje Najemcy w najem lokal określony w § 1 ust. 1 wraz z wyposażeniem, przekazując jednocześnie jeden komplet kluczy do lokalu, których odbiór Najemca niniejszym kwituje.
4. Przedmiot najmu zostanie przekazany Protokołem zdawczo-odbiorczym, który stanowi Załącznik Nr 3 do niniejszej umowy.

§ 2

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony tj. do dnia 31 lipca 2010 roku, z możliwością jej przedłużenia na kolejne 10 (dziesięć) miesięczne okresy w drodze pisemnych aneksów.
2. Wynajmujący ma prawo rozwiązać umowę bez wypowiedzenia w trybie natychmiastowym jeżeli Najemca:
 - a) zalega z zapłatą czynszu lub innych obciążających go płatności przez co najmniej jeden okres płatności,
 - b) wykorzystuje lokal w sposób pociągający za sobą jego znaczne zniszczenie,
 - c) wykorzystuje lokal niezgodnie z deklarowanym wcześniej przeznaczeniem, w tym zwłaszcza wynajął, podjął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część innym osobom bez wymaganej zgody Wynajmującego.
 - d) pomimo pisemnego upomnienia używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, a także narusza postanowienia Regulaminu Korzystania z Lokali, który stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

3. Najemca ma prawo rozwiązać umowę bez wypowiedzenia, gdy wynajmowany lokal stał się nieużyteczny z powodu pożaru, powodzi, huraganu lub innych przyczyn niezależnych od Najemcy, jeżeli usunięcie szkód spowodowanych siłą wyższą może powodować niezdolność do użytkowania co najmniej przez okres dwóch tygodni.

§ 3

1. Najemca zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu czynszu najmu w wysokości 750 zł (siedemset pięćdziesiąt złotych) miesięcznie.
2. Zapłata czynszu następować będzie z góry w terminie do 1-go dnia każdego miesiąca obowiązywania umowy do rąk własnych Wynajmującego lub przelewem na rachunek bankowy prowadzony w banku BZ WBK konto nr **49 1090 2473 0000 0006 2403 5499**.
3. Strony ustalają kaucję w wysokości 750 zł (siedemset pięćdziesiąt złotych).
4. Kaucja jest pobierana jako zabezpieczenie ewentualnych roszczeń z tytułu zniszczenia lokalu w trakcie używania oraz zabezpieczenia wszelkich należności finansowych Wynajmującego wobec Najemcy.
5. Kaucja zostanie wpłacona do rąk Wynajmującego w dniu podpisania umowy najmu – nie podlega rewaloryzacji ani odsetkom na rzecz wpłacającego.
6. Nie wpłacenie umówionej kaucji skutkuje możliwością odstąpienia od umowy przez Wynajmującego z winy Najemcy.
7. Kaucja zostanie zwrócona niezwłocznie po rozliczeniu należności oraz przyjęciu lokalu przez Wynajmującego po wygaśnięciu umowy najmu.
8. W razie stwierdzenia, że z lokalu korzystają oprócz Najemcy inne osoby, w tym również członkowie rodziny Najemcy lub osoby, wobec których na Najemcy ciąży obowiązek alimentacyjny – ustalony w § 3 ust. 1 czynsz najmu oraz wysokość kaucji, o której mowa w § 3 ust. 3 umowy zostaną automatycznie podwyższone, bez konieczności sporządzenia aneksu do umowy - o 100% za każdą osobę korzystającą z lokalu.

§ 4

1. Najemca pokrywa koszty eksploatacji lokalu obejmujące:
 - a) opłaty za energię elektryczną płatne według wskazań liczników.
2. Najemca pokrywa nadto koszty eksploatacji części wspólnych lokalu nr ____ w wysokości proporcjonalnej do ilości osób użytkujących część wspólną lokalu (toaleta z łazienką i kuchnia) obejmujące:
 - a) opłaty za energię elektryczną według wskazań liczników,
 - b) opłaty za wodę według wskazań liczników.
3. Koszty eksploatacji, o których mowa w § 4 ust. 1 i 2 obliczane będą wg cen wynikających ze zbiorczych faktur wystawionych przez dostawców z uwzględnieniem wskazań liczników - w terminie zapłaty czynszu najmu.
4. W przypadku zwłoki w płatności czynszu i opłat eksploatacyjnych Najemca jest obowiązany do zapłaty umownych odsetek za zwłokę w wysokości podwójnych odsetek ustawowych.

§ 5

1. Najemcy nie wolno dokonywać zmiany przeznaczenia lokalu.
2. Najemcy nie wolno oddawać lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania.

3. Ewentualne planowane przez najemcę adaptacje lub przebudowa pomieszczeń muszą być za każdym razem uzgadniane z Wynajmującym i wymagają jego pisemnej zgody.
4. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za pisemną zgodą Wynajmującego.
5. Remonty o charakterze generalnym obciążają Wynajmującego.
6. Najemca jest obowiązany do dokonywania na własny koszt konserwacji i napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym.
7. Najemca zobowiązany jest poinformować Wynajmującego niezwłocznie o konieczności przeprowadzenia napraw i innych czynności, które obciążają Wynajmującego.
8. Najemca zobowiązany jest udostępnić Wynajmującemu lokal do wglądu w obecności Najemcy.
9. Po ustaniu stosunku najmu Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zwrócić przedmiot najmu Wynajmującemu w stanie niepogorszonym według stanu na dzień przejęcia przedmiotu najmu do użytkowania, w tym zwłaszcza pomalować lokal na własny koszt.
10. Wynajmujący nie odpowiada za szkody wyrządzone ruchomościom Najemcy w wyniku zalania, ognia, włamania i innych zdarzeń losowych.

§ 6

Wynajmujący oświadcza, iż upoważnia Mariana Gomułkiewicza legitymującego się dowodem osobistym nr ANC 711161 do wykonywania w jego imieniu jako Wynajmującego wszelkich czynności wynikających z treści niniejszej umowy, w tym również do kwitowania odbioru wszelkich należności z umowy wynikających.

§ 7

- 1) W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie powszechnie obowiązujące przepisy prawa, w tym zwłaszcza kodeksu cywilnego.
- 2) Zmiana niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- 3) Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego dla miejsca położenia lokalu.
- 4) Wszelkie ewentualne koszty związane z zawarciem niniejszej umowy obciążają Najemcę.
- 5) Umowę sporządzono w (2) dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

NAJEMCA:

WYNAJMUJĄCY:

Załączniki :

- Nr 1 Wykaz wyposażenia lokalu,
- Nr 2 Regulamin Domu Studenckiego EGO
- Nr 3 Protokół zdawczo – odbiorczy.