

UMOWA PODNAJMU LOKALU MIESZKALNEGO / POKOJU

zawarta w dniu _____ r. w _____,
pomiędzy:

1. Najemcą (podnajmującym):

Imię i nazwisko / firma: _____

Adres: _____

PESEL / NIP: _____

Dokument tożsamości: _____

– dalej „Najemca” –

2. Podnajemcą:

Imię i nazwisko: _____

Adres: _____

PESEL: _____

Dokument tożsamości: _____

– dalej „Podnajemca” –

Najemca i Podnajemca zwani są dalej łącznie „Stronami”, a każdy z osobna „Stroną”.

§1. Oświadczenia Stron i zgoda Wynajmującego

1. Najemca oświadcza, że jest najemcą lokalu mieszkalnego położonego przy:

na podstawie Umowy Najmu z dnia _____ („Umowa Najmu”).

2. Najemca oświadcza, że:

☐ posiada pisemną zgodę Wynajmującego na dokonanie podnajmu – stanowi ona Załącznik nr 2 do niniejszej Umowy,

☐ zgoda na podnajem wynika bezpośrednio z postanowień Umowy Najmu w § _____,

☐ zgoda Wynajmującego nie jest wymagana zgodnie z Umową Najmu.

3. Podnajemca potwierdza, że został poinformowany o obowiązkach Najemcy wynikających z Umowy Najmu oraz że zobowiązuje się do ich przestrzegania w zakresie korzystania z Lokalu / Pokoju.

§2. Przedmiot Umowy

1. Najemca oddaje Podnajemcy w podnajem:

(zaznaczyć właściwe):

☐ cały lokal mieszkalny („Lokal”),

☐ pokój w Lokalu, oznaczony jako _____ („Pokój”).

2. W przypadku podnajmu Pokoju:

1) Podnajemca jest uprawniony do współkorzystania z części wspólnych Lokalu, tj.:

☐ kuchni

☐ łazienki

☐ przedpokoju

☐ innych: _____

2) zasady współkorzystania Strony mogą doprecyzować w formie pisemnej lub dokumentowej (wiadomość e-mail/SMS).

3. Szczegółowy opis Pomieszczeń, wyposażenia i stanu technicznego Strony potwierdzają w Protokole zdawczo-odbiorczym – Załącznik nr 1.

§3. Czas trwania Umowy

Umowa zostaje zawarta:

☐ na czas oznaczony – od _____ do _____

☐ na czas nieoznaczony.

§4. Czynsz podnajmu i opłaty eksploatacyjne

1. Podnajemca zobowiązuje się płacić Najemcy czynsz podnajmu w wysokości:

kwota (cyfrowo): _____ zł

kwota (słownie): _____.

2. Czynsz płatny jest z góry, do dnia _____ każdego miesiąca, przelewem na rachunek Najemcy:

_____.

3. Podnajemca ponosi opłaty eksploatacyjne i media w zakresie:

☐ wliczone w czynsz podnajmu,

☐ rozliczane ryczałtem w kwocie _____ zł miesięcznie,

☐ dzielone proporcjonalnie pomiędzy użytkowników Lokalu (ilość osób/pokoi),

☐ opłacane zgodnie z rzeczywistym zużyciem według wskazań liczników,

☐ ponoszone bezpośrednio przez Podnajemcę (internet, telewizja, inne):

_____.

4. Pierwsza płatność obejmuje okres od _____ do _____.

§5. Kaucja

1. Strony ustalają kaucję zabezpieczającą na kwotę:

_____ zł (słownie: _____ złotych).

2. Kaucja zabezpiecza:

1) należności z tytułu czynszu i opłat,

2) szkody powstałe z winy Podnajemcy lub osób, które wprowadził do Lokalu,

3) brakujące lub uszkodzone elementy wyposażenia wskazane w Protokole.

3. Kaucja podlega zwrotowi w terminie 14 dni od zwrotu Lokalu / Pokoju i podpisania Protokołu, po potrąceniu ewentualnych należności.

§6. Wydanie Lokalu / Pokoju

1. Wydanie następuje w dniu podpisania Umowy, chyba że Strony postanowią inaczej:

_____.

2. Najemca przekazuje Podnajemcy:

– klucze do Lokalu / Pokoju: _____ sztuk,

– inne środki dostępu: _____.

3. Przekazanie następuje zgodnie z Protokołem – Załącznik nr 1.

§7. Zasady korzystania z Lokalu / Pokoju

Podnajemca zobowiązuje się w szczególności do:

1) korzystania z Lokalu / Pokoju zgodnie z jego przeznaczeniem i zasadami współżycia społecznego,

2) utrzymywania czystości i porządku, w tym w częściach wspólnych,

3) wykonywania drobnych napraw i bieżącej konserwacji (art. 662 KC),

4) zgłaszania usterek i szkód niezwłocznie Najemcy,

5) przestrzegania regulaminu budynku (jeśli istnieje),

6) niepodejmowania działań mogących narazić Najemcę na odpowiedzialność wobec Wynajmującego.

§8. Zwierzęta

☐ dozwolone

☐ zabronione

☐ dozwolone wyłącznie za zgodą Najemcy.

§9. Palenie papierosów

- ☐ dozwolone
- ☐ zabronione.

§10. Goście i osoby trzecie

1. Podnajemca może przyjmować gości w godzinach _____.
2. Nocowanie osób trzecich:
 - ☐ zabronione,
 - ☐ dozwolone maksymalnie ____ nocy w miesiącu,
 - ☐ dozwolone za zgodą Najemcy.
3. Podnajemca ponosi odpowiedzialność za działania swoich gości jak za własne.

§11. Najem krótkoterminowy (Airbnb/Booking)

- ☐ dozwolony
- ☐ zabroniony
- ☐ dozwolony wyłącznie za pisemną zgodą Najemcy i Wynajmującego.

§12. Działalność gospodarcza, adres do korespondencji, meldunek

1. Prowadzenie działalności gospodarczej:
 - ☐ dozwolone
 - ☐ zabronione
 - ☐ dozwolone za zgodą Najemcy.
2. Ustanowienie adresu do korespondencji:
 - ☐ dozwolone
 - ☐ zabronione.

3. Meldunek czasowy:

- ☐ dozwolony
- ☐ zabroniony
- ☐ dozwolony za zgodą Najemcy.

§13. Podnajem – zakaz dalszego podnajmu

Podnajemca nie jest uprawniony do dalszego podnajmowania Lokalu / Pokoju ani jego części bez zgody Najemcy.

§14. Odpowiedzialność Podnajemcy

1. Podnajemca ponosi odpowiedzialność wobec Najemcy za szkody powstałe w Lokalu / Pokoju, w tym za szkody wyrządzone przez osoby trzecie działające za jego zgodą lub wiedzą.
2. Podnajemca odpowiada także za takie naruszenia obowiązków, które mogłyby narazić Najemcę na odpowiedzialność wobec Wynajmującego.

§15. Kontrola Lokalu / Pokoju

Najemca ma prawo do kontroli stanu Lokalu / Pokoju nie częściej niż raz na 3 miesiące, po uprzednim powiadomieniu Podnajemcy z co najmniej 48-godzinny wyprzedzeniem.

§16. Wypowiedzenie Umowy

1. Umowa może zostać wypowiedziana:

- przez każdą ze Stron z zachowaniem ____-dniowego okresu wypowiedzenia,
- ze skutkiem natychmiastowym w przypadku rażącego naruszenia Umowy przez drugą Stronę, w szczególności:

- 1) zalegania z czynszem za co najmniej dwa okresy płatności,
- 2) niszczenia Lokalu lub poważnych zakłóceń porządku domowego,
- 3) korzystania z Lokalu w sposób sprzeczny z umową lub jego przeznaczeniem,

- 4) braku współpracy w zakresie napraw wymaganych przez Wynajmującego.
2. Wypowiedzenie wymaga formy pisemnej lub dokumentowej (e-mail/SMS).

§17. Zwrot Lokalu / Pokoju

1. Zwrot następuje w dniu ustania Umowy, chyba że Strony postanowią inaczej.
2. Podnajemca zwraca Lokal / Pokój w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem zużycia wynikającego z prawidłowego używania.
3. Zwrot dokumentuje się Protokołem zdawczo-odbiorczym – Załącznik nr 1.

§18. Postanowienia końcowe

1. Zmiany Umowy wymagają formy pisemnej lub dokumentowej.
2. W sprawach nieuregulowanych stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

PODPISY STRON

Najemca: _____

Data: _____

Podnajemca: _____

Data: _____