

Umowa najmu

Standardowa umowa najmu mieszkania

1. STRONY UMOWY

Wynajmujący:

Imię, nazwisko: Data ur.:

Adres:

Kod pocztowy:

Email: Tel.:

Najemca(y):

Imię, nazwisko: Data ur.:

Adres:

Kod pocztowy:

Email: Tel.:

Imię, nazwisko: Data ur.:

Adres:

Kod pocztowy:

Email: Tel.:

i *Jesli jest wiecej najemcow nalezy ich dopisac na osobnej stronie. Kazdego z najemcow w rownym stopniu obowiazuje umowa.*

2. NIERUCHOMOSC

Dane nieruchomości:

Adres:

Nr referencyjny: Tytuł nr.: Sekcja: Apartment nr.:

Gmina:

Umowa dotyczy:

i *Do niektórych umów najmu mają zastosowanie specjalne przepisy według umowy Landlord & Tenant Act.*

Ilość pokoi: +

Łazienka

Kuchnia

Składzik, przechowalnia

Miejsce parkingowe

Sprawdź odpowiednią nieruchomość do wynajęcia:

Dom czy mieszkanie

- Mieszkanie na poddaszu lub suterenie, bliźniak, w którym mieszka właściciel.
- Pokój jednoosobowy, z którego Najemca ma dostęp do mieszkania drugiego Najemca ma mniej praw niż zwykle, w tym ograniczone prawa ochronne. Patrz ustawa o właścicielu i najemcy §§ 9-5 ust. 3, 9-6 ust. 2, punkt 1, 9-7 ust. czwarta, 9-8 ust. 3.
- Mieszkanie, które wynajmujący wykorzystywał jako własne mieszkanie, które jest wynajmowane z powodu czasowej nieobecności do 5 lat.
Obowiązują przepisy szczególne, zob. Ustawa Landlord & Tenant Act § 11-4.
- Mieszkanie jest wynajmowane w stanie w jakim jest.

i Gdy umowa najmu jest uzależniona od tego, że mieszkanie jest wynajmowane w stanie „takim, w jakim jest”, najemca przejmuje odpowiedzialność za wady ukryte. Jeżeli najemca stwierdzi wady w nieruchomości po zawarciu umowy, wada nie stanowi zwykle naruszenia umowy, chyba że Wynajmujący przedstawił nieprawidłowości lub w niewystarczającym stopniu co do wady, lub jeśli nieruchomość jest w znacznie gorszym stanie niż gdy Najemca miał powody oczekiwać, biorąc pod uwagę cenę najmu i inne okoliczności. Patrz Landlord & Tenant Act § 2-5. Zaleca się najemcy oględziny nieruchomości.

3. OKRES TRAWANIA NAJMU

Zaznacz właściwą opcję:

Bieżaca umowa:

- i** Umowa obowiązuje do momentu wypowiedzenia przez którąkolwiek ze stron.

Umowa rozpoczyna się (data):

Okres wypowiedzenia obowiązuje od pierwszego dnia następnego miesiąca kalendarzowego i trwa (ile miesięcy):

Umowa na czas określony:

i Umowa najmu na czas określony, zgodnie z ustawą Landlord & Tenant Act, nie może być krótsza niż 3 lata. Jeśli umowa dotyczy lokalu mieszkalnego na poddaszu lub piwnicy w domu lub bliźniaku, a Wynajmujący mieszka w tym samym domu minimalny okres może wynosić 1 rok. Przepisy ustawy dotyczące minimalnych okresów tego nie robią, dotyczą umów najmu lokali mieszkalnych wykorzystywanych przez Wynajmującego jako własne i które są wynajmowane podczas czasowej nieobecności na okres do 5 lat (por. punkt 3 D).

Umowa najmu rozpoczyna się (data):

Najem jest ważny, bez wypowiedzenia do (data):

Sprawdź, czy strony uzgodniły porozumienie

prawo do wypowiedzenia umowy

Sprawdź, czy umowa nie może zostać wypowiedziana do przez którąkolwiek ze stron w uzgodnionym okresie najmu.

Umowa na czas określony - krótszy najem:

i Istnieje możliwość uzgodnienia krótszego okresu najmu niż minimum 3 lub 1 rok zgodnie z ustawą o wynajmie i najemcy.

Powód należy podać na piśmie:

Po zakończeniu okresu najmu lokal będzie wykorzystywany jako mieszkanie przez samego Wynajmującego lub innego członka jego gospodarstwa domowego.

Wynajmujący ma inne uzasadnione podstawy do ograniczenia okresu najmu.

Określ tutaj:

4. PŁATNOŚĆ ZA WYNAJEM

Uzgodniona suma najmu to:

i Oprócz energii elektrycznej / ogrzewania i / lub wody / ścieków, nie można pobierać żadnych dodatkowych opłat poza uzgodnionym miesięcznym czynszem.

Uzgodniona opłata za wynajem wynosi miesięcznie NOK.:

Czynsz należy opłacać z góry każdego miesiąca w tym terminie:

Czynsz najmu należy opłacić na następujący nr konta bankowego:

Energia elektryczna i ogrzewanie:

Zawarte w miesięcznym czynszu

Płatne dodatkowo do miesięcznej raty czynszu. Zaliczka płatna w tym samym czasie co miesięczny czynsz. Rachunek zaliczkowy będzie rozliczany co najmniej raz w roku. Wynajmujący musi udokumentować rzeczywiste koszty.

Miesięczna płatność zaliczkowa (NOK):

Nie wliczone w czynsz. Najemca posiada oddzielny licznik i musi założyć oddzielne konto od (Data):

Oplaty za wodę i ścieki:

- Zawarte w miesięcznej racie czynszu.
- Obliczone na podstawie rzeczywistego zużycia do zapłaty oprócz miesięcznej raty czynszu. Rachunek zaliczki jest rozliczany co najmniej raz na rok. Wynajmujący dokumentuje rzeczywiste koszty.
Miesięczna zaliczka wynosi (NOK):

TV i internet:

- W zestawie telewizja kablowa Internet jest zawarty w umowie najmu

Korekty kwoty wynajmu:

Strony mogą za jednomiesięcznym pisemnym wypowiedzeniem żądać korekty czynszu najmu w zależności od zmian wskaźnika cen konsumpcyjnych w okresie po zawarciu umowy najmu, sygn. Ustawa Landlord & Tenant Act § 4-2. Najwcześniej można wyegzekwować korektę po roku od ustalenia ostatniej kwoty czynszu.

Jeżeli najem trwał co najmniej dwa lata i sześć miesięcy bez korekty kwoty czynszu według wskaźnika cen konsumpcyjnych, obie strony mogą bez zakończenia umowy zażądać ustalenia czynszu zgodnie z aktualnym czynszem rynkowym, tj. podobne lokale mieszkalne z podobnymi wymaganiami umownymi w wymienionym czasie, zob. ustawa Landlord & Tenant Act, § 4-3.

5. KAUCJA / GWARANCJA

i Wynajmujący pokryje wszelkie koszty związane z otwarciem rachunku depozytowego. Maksymalna dopuszczalna kaucja / gwarancja to 6 miesięcy od płatności za wynajem.

- Najemca wpłaci sumę (NOK):
na (numer konta):
- Najemca udostępni gwarancję w wysokości (NOK):
Karta gwarancyjna (uzupełnienie) wydana przez:

6. PRZENIESIENIE NAJMU

Najemca nie może bez zgody Wynajmującego podnajmować lub w inny znaczący sposób przekazywać lokalu do użytkowania innej osobie. Dotyczy to również dodawania nowych członków do gospodarstwa domowego. Ma to zastosowanie pod warunkiem, że nic innego nie zostało określone w umowie lub w wyniku nieuniknionego postanowienia ustawy o Landlord & Tenant Act.

7. ZASADY PANUJĄCE W DOMU

i *Najemca będzie traktował mieszkanie z należytą starannością i uwagą zgodnie z umową najmu. Najemca będzie przestrzegał ogólnych zasad domu i uzasadnionych żądań Wynajmującego.*

Czy zwierzęta są dozwolone? Tak Nie

Czy palenie jest dozwolone? Tak Nie

Inne proszę wpisać tutaj:

.....
.....
.....

8. OBOWIAZKI STRON

Obowiązki Wynajmującego:

Wynajmujący jest zobowiązany do udostępnienia lokalu najemcom zgodnie z niniejszą umową przez cały okres obowiązywania umowy najmu. Wynajmujący ma obowiązek utrzymywać lokal mieszkalny i nieruchomość pod warunkiem, że umowa najmu i zasady są określone w Landlord & Tenant Act.

Jeżeli Wynajmujący uchyla się od swoich obowiązków, najemca może skorzystać z uprawnień, o których mowa w Rozdziale 2 Ustawy o Landlord & Tenant Act. oraz § 5-7. Najemca nie może żądać odszkodowania za szkody pośrednie, o których mowa w § 2-14 ust.

Jeżeli mieszkanie nie znajduje się w stanie określonym w umowie lub na warunkach określonych w ustawie o Landlord & Tenant Act., najemca musi powiadomić o tym Wynajmującego w najkrótszym terminie po wykryciu usterki. Jeśli nic nie zostanie zgłoszone, najemca traci prawo do powoływania się na wady. Nie dotyczy to sytuacji, gdy Wynajmujący działał z rażącym zaniedbaniem lub nieuczciwie.

Obowiązki najemcy:

Najemca jest zobowiązany do utrzymania zamków, kranów, ubikacji, gniazd i wyłączników elektrycznych, zbiornika ciepłej wody, urządzeń i towarów niestanowiących stałego wyposażenia lokalu. Najemca jest również zobowiązany do niezbędnej kontroli, wymiany baterii, testowania czujek dymu i gaśnic. Jeżeli utrzymanie jest droższe niż kwota najmu, odpowiedzialność spoczywa na Wynajmującym.

Najemca nie może zmieniać lokalu mieszkalnego ani nieruchomości bez wyraźnej zgody Wynajmującego.

Jeśli najemca stwierdzi wady lokalu mieszkalnego, które wymagają natychmiastowej pomocy, musi powiadomić o tym Wynajmującego.

Najemca powinien zawsze posiadać standardowe ubezpieczenie mienia i rzeczy ruchomych. Właściciel może poprosić o wyświetlenie polisy ubezpieczeniowej.

9. ROZWIĄZANIE UMOWY NAJMU**Zakończenie:**

Wypowiedzenie musi nastąpić na piśmie.

Terminy rozwiązania umowy najmu określa umowa najmu. Jeśli umowa minęła w wyznaczonych terminach (tj. Umowa najmu), obie strony mają prawo do jej rozwiązania w terminie określonym w umowie.

Wynajmujący musi wykazać uzasadnioną przyczynę, aby wypowiedzieć umowę.

Spotkania dla potencjalnych wynajmujących:

Najemca musi zapewnić Wynajmującemu dostęp do oglądania nieruchomości dla potencjalnych najemców lub kupujących w ciągu ostatnich 3 miesięcy do końca najmu, chyba że określono i uzgodniono inaczej.

Zdanie nieruchomości:

Opuszczając mieszkanie najemca zwróci je jak również ewentualnie inwentarz w zadbanym stanie. Mieszkanie powinno zostać zwrócone w stanie, w jakim było w chwili przejścia najmu, z wyjątkiem zużycia, które jest naturalnym zjawiskiem wynikającym z użytkowania i wieku.

Najemca jest odpowiedzialny za dokładne posprzątanie mieszkania, w tym podłóg, ścian, szafek, sprzętu AGD i dostępnego inwentarza.

Najemca zwraca (ilosc): klucze.

W przypadku niezwrócenia wszystkich kluczy najemca ponosi koszty związane z wymianą zamków.

Mieszkanie jest zwracane, gdy zostało posprzątane i w takim samym stanie, w jakim było na początku najmu, a klucze zostały zwrócone.

Jeżeli mieszkanie jest w gorszym stanie lub stanie niż przewiduje umowa najmu, Wynajmujący może żądać i żądać pokrycia przez Najemcę niezbędnych kosztów.

10. WYDANIE I SZCZEGÓLNE PODSTAWY DO WYKONANIA

Najemca akceptuje, że postępowanie eksmisyjne (przymusowe wypowiedzenie) może zostać wszczęte, jeżeli czynsz nie zostanie zapłacony w ciągu 14 dni od pisemnego zawiadomienia (tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18). Zawiadomienie może zostać wysłane najwcześniej w terminie, por. Ustawa o egzekucji, § 13-2 ustęp 3. Zawiadomienie zawiera informację, że postępowanie eksmisyjne zostanie wszczęte, jeżeli roszczenie nie zostanie uwzględnione, i że eksmisji można uniknąć, jeżeli opłata czynszu zostanie zapłacona w całości, oprócz należnych odsetek, przed eksmisją. Najemca akceptuje, że może być również wszczęte postępowanie eksmisyjne po upływie okresu najmu, por. Ustawa o egzekucji, § 13-2 sekcja 3. (§ 13-2, 3.ledd (b) (w ustawie o egzekucji).

Jeżeli Wynajmujący zawiesi umowę najmu z powodu istotnego opóźnienia, Najemca będzie odpowiedzialny za wszelkie straty najmu poniesione przez Wynajmującego.

11. PODPIS

Data, miasto:

Podpis wynajmującego:

Podpis najemcy: