

**UMOWA NAJMU INSTYTUCJONALNEGO LOKALU MIESZKALNEGO**  
**zawarta w dniu \_\_\_\_\_ w \_\_\_\_\_ pomiędzy:**

Spółką \_\_\_\_\_ z siedzibą w \_\_\_\_\_, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez \_\_\_\_\_ pod numerem KRS \_\_\_\_\_,

reprezentowaną przez: \_\_\_\_\_

zwaną dalej **Wynajmującym**

a

\_\_\_\_\_, legitymującą się dowodem osobistym, seria \_\_\_\_\_ numer \_\_\_\_\_, PESEL \_\_\_\_\_, adres e-mail: \_\_\_\_\_, tel. \_\_\_\_\_

zwaną dalej **Najemcą**

**§ 1**  
**Oświadczenia**

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem mieszkania o numerze \_\_\_\_\_ położonego na IV piętrze w budynku mieszkalnym przy ul. \_\_\_\_\_ w \_\_\_\_\_ o łącznej powierzchni \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> składającego się z salonu z kuchnią, sypialni, łazienki i toalety (dalej: **Lokal**).
2. Wynajmujący oświadcza, że Lokal wolny jest od obciążeń oraz innych praw osób trzecich, które mogłyby wyłączać lub ograniczać korzystanie z Lokalu przez Najemcę.
3. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym Lokalu i jego wyposażeniem oraz, że nie wnosi zastrzeżeń ani do stanu technicznego Lokalu, ani co do urządzeń w nim się znajdujących.

**§ 2**  
**Przedmiot umowy**

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do odpłatnego korzystania Lokal wraz z urządzeniami) na czas określony w § 3 Umowy.
2. Przekazanie Lokalu Najemcy nastąpi po wypełnieniu przez Najemcę obowiązków określonych w § 9 i § 10 Umowy i potwierdzone zostanie protokołem.
3. Najemca zobowiązuje dbać o stan higieniczno-sanitarny i techniczny Lokalu. Najemca zobowiązuje się do korzystania z wszelkich urządzeń i elementów wyposażenia Lokalu zgodnie z ich przeznaczeniem oraz z zachowaniem zasad bezpieczeństwa.
4. Najemca zobowiązany jest informować Wynajmującego niezwłocznie o wszelkich usterkach w Lokalu oraz o konieczności przeprowadzenia napraw i innych czynności, które zgodnie z obowiązującymi przepisami obciążają Wynajmującego.
5. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania porządku domowego oraz zachowania dobrosąsiedzkich stosunków z mieszkańcami nieruchomości.
6. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania bezwzględnego zakazu palenia w Lokalu oraz na klatce budynku.

### **§ 3 Okres najmu**

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia \_\_\_\_\_ do dnia \_\_\_\_\_.
2. Wynajmujący ma prawo natychmiastowego rozwiązania umowy w przypadku, gdy Najemca:
  - a. opóźnia się z zapłatą czynszu i/lub innych opłat wynikających z umowy za jeden okres płatności w jakiegokolwiek części,
  - b. używa przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z Umową lub przeznaczeniem (w tym nie przestrzega zakazu palenia),
  - c. bez zgody Wynajmującego dokonuje zmian w Lokalu,
  - d. nie wpłaci lub nie uzupełni kaucji, o której mowa w § 9 umowy, pomimo wezwania Wynajmującego,
  - e. nie wykona obowiązku, o którym mowa w § 10 umowy, pomimo wezwania Wynajmującego.
3. Ewentualne przedłużenie umowy na kolejne miesiące wymaga pisemnego aneksu.
4. Strony zobowiązują się do wzajemnego poinformowania o braku woli do przedłużenia umowy lub o woli jej przedłużenia co najmniej na miesiąc wygaśnięciem Umowy.
5. Umowa może zostać rozwiązana w trybie natychmiastowym przez Najemcę gdy z powodów nie leżących po stronie Najemcy korzystanie z Lokalu stało się niemożliwe, a Wynajmujący, pomimo wezwania do usunięcia przyczyn nie dokonał tego w odpowiednim czasie.

### **§ 4 Czynsz i opłaty eksploatacyjne**

1. Z tytułu udostępnienia Lokalu Najemca zobowiązuje się płacić czynsz najmu, czynsz administracyjny i opłaty eksploatacyjne.
2. Czynsz najmu strony ustalają na kwotę \_\_\_\_\_ zł miesięcznie.
3. Czynsz administracyjny w dniu zawarcia umowy wynosi \_\_\_\_\_ zł miesięcznie. Wysokość czynszu administracyjnego może ulec zmianie, w szczególności na podstawie bieżącego zużycia wody. Zmiana czynszu administracyjnego nie stanowi zmiany Umowy i nie wymaga aneksu do Umowy. Wynajmujący poinformuje Najemcę o zmianie wysokości czynszu administracyjnego.
4. Czynsz najmu i czynsz administracyjny płatne są z góry do 10-go dnia każdego miesiąca na konto Wynajmującego: \_\_\_\_\_. Za dzień zapłaty przyjmuje się dzień wpływu czynszu na konto Wynajmującego.
5. Strony ustalają, iż wszelkie opłaty eksploatacyjne, w tym koszty energii elektrycznej oraz koszty gazu przez czas trwania Umowy, ponosić będzie Najemca na podstawie informacji otrzymywanych od Wynajmującego na koniec każdego miesiąca. Informacją będzie przekazywana mailem na adres mailowy Najemcy: \_\_\_\_\_. Zmiana wysokości opłat administracyjnych nie stanowi zmiany Umowy i nie wymaga aneksu do Umowy. Najemca nie ma prawa zawierania umowy na dostawę mediów we własnym zakresie.
6. Opłaty eksploatacyjne płatne są w terminie do 7 dni od dnia przekazania przez Wynajmującego informacji Najemcy na konto Wynajmującego: \_\_\_\_\_.

## **§ 5 Podnajem**

Najemcy nie wolno oddawać przedmiotu najmu w podnajem ani bezpłatne używanie osobom trzecim, pod rygorem zapłaty kary umownej w wysokości 3.000,00 zł za każdorazowe naruszenie. Wynajmującemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych w przypadku, gdy szkoda przewyższy karę umowną.

## **§ 6. Przeróbki**

1. Wszelkie adaptacje i ulepszenia przedmiotu wynajmu wymagają pisemnej zgody Wynajmującego, pod rygorem zapłaty kary umownej w wysokości 3.000,00 zł za każdorazowe naruszenie. Wynajmującemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych w przypadku, gdy szkoda przewyższy karę umowną.
2. Z chwilą rozwiązania umowy, bez względu na przyczynę, Najemca będzie uprawniony usunąć wszelkie poczynione na własny koszt w Lokalu nakłady lub pozostawić je bez odszkodowania.

## **§ 7 Czynności sprawdzające**

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo przeprowadzenia w obecności Najemcy lub jego przedstawiciela okresowych kontroli stanu Lokalu. Kontrole winny być wcześniej zapowiedziane co najmniej z 3 dniowym wyprzedzeniem..
2. W ciągu ostatnich 4 tygodni obowiązywania Umowy Wynajmujący zastrzega sobie prawo do pokazywania Lokalu potencjalnym kolejnym najemcom, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu wizyty z Najemcą.
3. W przypadku braku kontaktu z Najemcą przez okres 14 dni, Wynajmujący a prawo wejść do Lokalu i opróżnić lokal z rzeczy Najemcy na jego koszt i ryzyko.

## **§ 8 Zwrot Lokalu**

W terminie 3 dni od dnia zakończenia Umowy, bez względu na przyczynę, Najemca zobowiązany jest protokolarnie zwrócić Lokal wraz z wyposażeniem w stanie niepogorszonym, wynikającym z normalnej eksploatacji. W przypadku nie przystąpienia przez Najemcę do protokolarnego zwrotu Lokalu, Wynajmujący uprawniony jest do jednostronnego sporządzenia protokołu, którego ustalenia są wiążące dla stron.

## **§ 9 Kaucja**

1. W dniu zawarcia umowy Najemca wpłaci Wynajmującemu kaucję w wysokości \_\_\_\_\_ zł na konto Wynajmującego \_\_\_\_\_. Kaucja przeznaczona na zabezpieczenie zapłaty czynszu wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w zapłacie oraz wszelkich innych roszczeń Wynajmującego mogących powstać w związku z wykonywaniem niniejszej Umowy.
2. Kaucja nie jest oprocentowana i podlega zwrotowi w terminie do 20 dni po protokolarnym przekazaniu lokalu Wynajmującemu w stanie niepogorszonym. W przypadku, gdyby w tym dniu przysługiwały Wynajmującemu roszczenia przeciwko Najemcy wynikające z niniejszej Umowy, w szczególności z tytułu niezapłaconego

czynszu, odsetek za nieterminowe płatności czynszu, lub też szkód uczynionych przez Wynajmującego w Lokalu, Wynajmujący potrąci przysługujące mu roszczenia z kwoty kaucji. W przypadku wykorzystania przez Wynajmującego kaucji na pokrycie zobowiązań Najemcy w czasie trwania Umowy, Najemca zobowiązany jest do uzupełnienia kaucji do kwoty \_\_\_\_\_ zł w terminie 7 dni od dnia wezwania przez Wynajmującego.

## **§ 10** **Poddanie się egzekucji**

Najemca w terminie 7 dni od podpisania niniejszej umowy podda się egzekucji w myśl art. 777 § 1 pkt 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego i art. 19 f ust. 3 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego i w tym terminie prześle Wynajmującemu oświadczenie o poddaniu się egzekucji odnośnie:

- obowiązku dobrowolnego opuszczenia, opróżnienia i wydania ww. lokalu mieszkalnego po rozwiązaniu Umowy bez względu na przyczynę,
- obowiązku zapłaty Wynajmującemu czynszu najmu oraz innych należności wynikających z niniejszej umowy wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, liczonymi od dnia wymagalności poszczególnych kwot czynszu do ich zapłaty i należnościami ubocznymi w postaci kosztów dochodzenia roszczeń, kosztów przywrócenia przedmiotu najmu od stanu zgodnego z umową - do maksymalnej kwoty 30 000 PLN, przy czym zdarzeniem, od którego uzależnione będzie wykonanie obowiązku jest brak zapłaty jakiegokolwiek z wyżej wymienionych kwot w terminie określonym w wezwaniu do zapłaty wysłanym na adres: ul. \_\_\_\_\_ lub inny znany Wynajmującemu.

## **§ 11** **Dane osobowe**

Wynajmujący oświadcza, że wszelkie dane Najemcy umowy są przetwarzane zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne Rozporządzenie o ochronie danych), wyłącznie na potrzeby realizacji Umowy oraz oświadcza, że nie będzie przekazywał uzyskanych danych osobowych osobom trzecim niezwiązanym z realizacją umowy.

## **§ 12** **Postanowienia końcowe**

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, chyba że Umowa wyraźnie wskazuje na brak obowiązku sporządzenia aneksu.
2. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
3. Spory wynikające z umowy rozstrzygał będzie właściwy Sąd w \_\_\_\_\_.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

**Wynajmujący**

**Najemca**