

# UMOWA NAJMU INSTYTUCJONALNEGO LOKALU MIESZKALNEGO

zawarta w dniu ..... w ..... pomiędzy:

## Panią/Panem

.....  
zamieszkałą/ym w ..... (..... – .....) przy ul.  
....., PESEL:  
....., legitymującą/ym się dowodem osobistym wydanym przez  
....., numer i seria .....,  
zwaną/ym dalej „**Wynajmującym**”;

a

## Panią/Panem

.....  
zamieszkałą/ym w ..... (..... – .....) przy ul.  
....., PESEL:  
....., legitymującą/ym się dowodem osobistym wydanym przez  
....., numer i seria .....,  
zwaną/ym dalej „**Najemcą**”;

Wynajmujący i Najemca są dalej zwani łącznie „**Stronami**”;

## § 1

### Oświadczenia Stron

1. Wynajmujący oświadcza, że:

- 1) jest właścicielem lokalu mieszkalnego\*/przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr ....., znajdującego się w budynku położonym w ..... przy ul. .... Dla przedmiotowego lokalu mieszkalnego prowadzona jest przez Sąd Rejonowy ..... Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr .....
- 2) lokal, o którym mowa w ust.1 lit. a) powyżej (zwany dalej „**Lokalem mieszkalnym**”) usytuowany jest na ..... piętrze (..... kondygnacji), składa się z ..... i ma powierzchnię całkowitą ..... m<sup>2</sup> (słownie: ..... metrów kw.). Do Lokalu mieszkalnego przynależy nadto balkon oraz komórka lokatorska oznaczona nr ....., znajdująca się w piwnicy budynku. Wykaz elementów wyposażenia Lokalu mieszkalnego (zwanym dalej „**Wyposażeniem**”) stanowi załącznik do Umowy.

\*niepotrzebne skreślić

- 3) nie prowadzi działalności gospodarczej związanej z wynajmowaniem lokali.
2. Najemca oświadcza, że Lokal mieszkalny obejrzał oraz nie wnosi zastrzeżeń co do stanu technicznego Lokalu mieszkalnego ani Wyposażenia.
3. Wynajmujący oświadcza, że stan Lokalu mieszkalnego jest dobry oraz wolny od wad ograniczających lub wyłączających jego przydatność do umówionego użytku lub wad zagrażających zdrowiu ludzi, o których mowa w art. 682 Kodeksu cywilnego.

## **§ 2**

### **Przedmiot umowy**

Wynajmujący oddaje Najemcy Lokal mieszkalny wraz z Wyposażeniem do używania w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych Najemcy, zaś Najemca zobowiązuje się płać Wynajmującemu umówiony czynsz.

## **§ 3**

### **Przekazanie Lokalu mieszkalnego**

1. Przekazanie Lokalu mieszkalnego Najemcy nastąpi w dniu .....\*/w terminie ..... dni od dnia zawarcia Umowy\*, przy czym dokładny termin zostanie ustalony przez Strony za pośrednictwem poczty elektronicznej.
2. Przekazanie Lokalu mieszkalnego zostanie potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym, którego wzór stanowi załącznik do Umowy.

## **§ 4**

### **Sposób korzystania z Lokalu mieszkalnego i Wyposażenia**

1. Najemca uprawniony jest do używania Lokalu mieszkalnego i Wyposażenia wyłącznie w celu określonym w § 2 Umowy, w szczególności w Lokalu mieszkalnym nie może prowadzić działalności gospodarczej.
2. Najemcy zabrania się:
  - 1) palenia oraz umożliwiania innym osobom palenia wyrobów tytoniowych (w tym e-papierosów) w Lokalu mieszkalnym;
  - 2) utrzymywania w Lokalu mieszkalnym jakichkolwiek zwierząt;
  - 3) używania Lokalu mieszkalnego w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego, dobrymi obyczajami lub potrzebami sąsiadów i innych mieszkańców budynku, czyniąc korzystanie z innych lokali uciążliwym;
  - 4) używania elementów Wyposażenia w sposób sprzeczny z ich przeznaczeniem.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy Najemcy wniesione do Lokalu mieszkalnego.

## **§ 5**

### **Obowiązki i uprawnienia Wynajmującego**

1. Wynajmujący jest zobowiązany do wykonywania obowiązków, o których mowa w art. 6a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (zwanej dalej „Ustawą o ochronie praw lokatorów”).
2. Wynajmujący jest uprawniony do dokonywania w obecności Najemcy kontroli stanu Lokalu mieszkalnego na potrzeby sprawdzenia czy Najemca używa Lokal mieszkalny w celu, o którym mowa w § 2 Umowy oraz czy wywiązuje się z Umowy w sposób należyty i prawidłowy.

\*niepotrzebne skreślić

3. Wynajmujący jest zobowiązany zgłosić zawarcie Umowy naczelnikowi urzędu skarbowego właściwemu ze względu na miejsce zamieszkania Wynajmującego, w terminie 14 dni od dnia rozpoczęcia najmu.

## **§ 6**

### **Obowiązki i uprawnienia Najemcy**

1. Najemca jest obowiązany do:
  - 1) wykonywania obowiązków, o których mowa w at. 6b Ustawy o ochronie praw lokatorów;
  - 2) niezwłocznego zgłaszania Wynajmującemu uszkodzenia i awarii Lokalu mieszkalnego lub Wyposażenia.
2. Najemca jest uprawniony do zawarcia we własnym imieniu, umów usług telekomunikacyjnych, telewizji kablowej i Internetu.

## **§ 7**

### **Czynsz najmu oraz opłaty eksploatacyjne**

1. Z tytułu najmu Najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego czynszu w kwocie ..... (słownie: .....) miesięcznie.
2. Czynsz najmu płatny jest z góry do ..... dnia każdego miesiąca kalendarzowego przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego o numerze: .....
3. Wynajmujący jest uprawniony do wypowiedzenia wysokości czynszu najmu określonego w ust. 1 powyżej z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca. Oświadczenie o wypowiedzeniu czynszu najmu nie może zostać złożone wcześniej niż po upływie ..... miesięcy obowiązywania Umowy. Każdorazowe wypowiedzenie wysokości czynszu najmu nie może nastąpić częściej niż co .....miesiący i nie może być wyższe niż 150% wysokości czynszu dotychczasowego.
4. Niezależnie od obowiązku zapłaty czynszu najmu, Najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego opłat eksploatacyjnych niezależnych od Wynajmującego związanych z użytkowaniem Lokalu mieszkalnego, w szczególności: zaliczek na pokrycie kosztów zarządu, opłat za energię elektryczną, opłat za dostarczanie wody, opłat za dostarczanie ciepła, opłata za wywóz nieczystości stałych.
5. Najemca przyjmuje do wiadomości, że opłaty eksploatacyjne mają charakter zmienny, ich wysokość uzależniona jest od czynników niezależnych od Wynajmującego, w szczególności takich jak: sezon grzewczy, zużycia wody, energii elektrycznej, gazu przez Najemcę.
6. Wysokość opłat eksploatacyjnych ustalana będzie na podstawie rachunków lub innych dokumentów rozliczeniowych.
7. Opłaty eksploatacyjne płatne będą w terminie 5 dni od dnia poinformowania Najemcy o wysokości opłat eksploatacyjnych w danym miesiącu przez Wynajmującego na rachunek bankowy wskazany w ust. 2 powyżej.
8. W przypadku gdy opłaty eksploatacyjne ulegną podwyższeniu lub zaistnieje konieczność dokonania stosownego rozliczenia, Najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego kwot wynikających z podwyższenia lub dokonanego rozliczenia.

## **§ 8**

\*niepotrzebne skreślić

### **Kaucja**

1. Na zabezpieczenie pokrycia należności z tytułu najmu Lokalu mieszkalnego, w tym szkód wyrządzonych w trakcie najmu oraz ewentualnych kosztów egzekucji obowiązku opróżnienia Lokalu mieszkalnego, Najemca w dniu zawarcia Umowy wpłacił Wynajmującemu gotówką kaucję w kwocie ..... (słownie: ..... ) złotych równej 2-miesięcznemu czynszowi.
2. W przypadku zaspokojenia Wynajmującego z kaucji, Najemca jest zobowiązany do jej uzupełnienia do ustalonej w ust. 1 wysokości w terminie ..... dni od daty otrzymania powiadomienia o rozliczeniu nieuregulowanych należności z kaucji.
3. Wynajmujący zobowiązuje niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie miesiąca od dnia opróżnienia Lokalu mieszkalnego przez Najemcę i jego wydania w stanie niepogorszonym, zwrócić Najemcy kaucję, bez oprocentowania, z zastrzeżeniem prawa potrącenia z kaucji wszelkich należności, o których mowa w ust. 1 powyżej.

### **§ 9**

#### **Prace remontowe, ulepszenia**

1. Wszelkie zmiany w Lokalu mieszkalnym, w szczególności prace remontowe i adaptacyjne, wymagają uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej, zawierającej w szczególności określenie zakresu prac, sposobu ich finansowania oraz warunków usunięcia albo pozostawienia dokonanych zmian po ustaniu najmu.
2. Jeśli Najemca ulepszył Lokal mieszkalny za zgodą Wynajmującego, Wynajmujący może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.
3. Wszelkie nakłady na Lokal mieszkalny poczynione przez Najemcę bez zgody Wynajmującego, przypadają na rzecz Wynajmującego bez wynagrodzenia.

### **§ 10**

#### **Oddanie do bezpłatnego używania i podnajem**

Najemca nie może oddać Lokalu mieszkalnego lub jego części do bezpłatnego używania ani go podnająć osobie trzeciej bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

### **§ 11**

#### **Okres obowiązywania Umowy**

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony, tj. na okres ..... lat. (nie dłuższy niż 10 lat)
2. Wynajmujący uprawniony jest do wypowiedzenia Umowy z zachowaniem siedmiodniowego okresu wypowiedzenia w przypadku:
  - 1) określonym w art. 19d ust.5 w zw. z art. 19a ust. 3 Ustawy o ochronie praw lokatorów;
  - 2) dwukrotnego nieudostępnienia Wynajmującemu przez Najemcę Lokalu mieszkalnego celem dokonania kontroli, o której mowa w § 5 ust. 2 Umowy.
3. Wynajmujący uprawniony jest do wypowiedzenia Umowy z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca w przypadku:

\*niepotrzebne skreślić

- 1) korzystania przez Najemcę, pomimo pisemnego upomnienia, z Lokalu mieszkalnego w celu innym niż cel określony w § 2 Umowy;
  - 2) nieuzupełnienia przez Najemcę kaucji w terminie określonym w §8 ust. 2 Umowy pomimo wyznaczenia na piśmie dodatkowego 14-dniowego terminu na uzupełnienie kaucji;
  - 3) naruszenia przez Najemcę, pomimo pisemnego upomnienia, którekolwiek z zakazów, o których mowa w § 4 ust. 2 Umowy;
  - 4) dokonania przez Najemcę zmian w Lokalu mieszkalnym bez zgody Wynajmującego;
  - 5) oddania przez Najemcę Lokalu mieszkalnego lub jego część do bezpłatnego używania lub podnajęcia go osobie trzeciej bez zgody Wynajmującego;
  - 6) Najemca jest w opóźnieniu z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie Lokalu mieszkalnego co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.
4. Najemca uprawniony jest do wypowiedzenia Umowy z zachowanie 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku:
- 1) utraty zatrudnienia lub statusu studenta przez Najemcę;
  - 2) uzyskania przez Najemcę zatrudnienia w innym mieście,
  - 3) przeniesienie się na uczelnię w innym mieście.
5. Oświadczenie o wypowiedzeniu Umowy wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

## **§ 12**

### **Zwrot Lokalu mieszkalnego**

1. W terminie 7 dni od dnia ustania najmu, Najemca zobowiązany jest do zwrócenia Wynajmującemu Lokalu mieszkalnego wraz z Wyposażeniem w stanie niepogorszonym.
2. Zwrot Lokalu mieszkalnego wraz z Wyposażeniem potwierdzony zostanie protokołem zdawczo-odbiorczym sporządzonym przez Strony.
3. Najemca zobowiązany jest do opróżnienia zwracanego Lokalu mieszkalnego ze wszystkich stanowiących jego własność rzeczy. Rzeczy pozostawione przez Najemców po zakończeniu najmu lub w przypadku opuszczenia Lokalu mieszkalnego przed zakończeniem najmu traktuje się jako porzucone w zamiarze wyzbycia się ich własności.

## **§ 13**

### **Egzekucja obowiązku opróżnienia lokalu**

- ~~1.~~ 1. Strony oświadczają, iż Najemca (oraz wszystkie osoby mające zamieszkiwać w Lokalu mieszkalnym wraz z Najemcą) złożą w terminie 7 dni od dnia podpisania niniejszej umowy, stosownie do dyspozycji przepisów art. 19a ust. 2 Ustawy o ochronie praw lokatorów:
  - 1) oświadczenie w formie aktu notarialnego, w którym Najemca poddał się egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia i wydania Lokalu mieszkalnego w terminie wskazanym w żądaniu, o którym mowa w art. 19d ust. 2 Ustawy o ochronie praw lokatorów,
  - 2) oświadczenie zawierające wskazanie przez Najemcę innego lokalu, w którym będzie mógł zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia Lokalu mieszkalnego.
- ~~2.~~ 2. Ponadto Strony oświadczają, że Najemca przedłoży Wynajmującemu w terminie 7 dni od dnia podpisania niniejszej umowy oświadczenie właściciela lokalu lub osoby posiadające tytuł prawny

\*niepotrzebne skreślić

do lokalu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2) powyżej o wyrażeniu zgody na zamieszkanie Najemcy i osób z nim zamieszkujących w lokalu wskazanym w oświadczeniu.

- ~~3.~~ 3. Oświadczenia określone w ust. 1 i ust. 2 będą stanowiły integralną część niniejszej umowy i zostaną do niej dołączone jako załączniki nr 3, w przypadku braku przedłożenia tych oświadczeń w wyznaczonym terminie, umowa ulega rozwiązaniu, a Strony nie mają i nie będą miały do siebie żadnych roszczeń i pretensji z tytułu niniejszej umowy.
4. 4. W razie utraty możliwości zamieszkania w lokalu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2) powyżej, Najemca jest obowiązany w terminie 21 dni od dnia powzięcia wiadomości o tym zdarzeniu wskazać inny lokal, w którym mógłby zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu, oraz przedstawić stosowne oświadczenie właściciela tego lokalu, pod rygorem wypowiedzenia Umowy zgodnie § 11 ust. 2 pkt 1) Umowy.

-

#### **§ 14**

##### **Komunikacja Stron**

1. W trakcie wykonywania Umowy, Strony mogą komunikować się za pośrednictwem poczty elektronicznej przy użyciu następujących adresów e-mail:
  - Wynajmujący: .....@.....;
  - Najemca: .....@..... .
2. Zmiana adresów e-mail określonych w ust. 1 powyżej jest dokonywana poprzez informację skierowaną do drugiej Strony na piśmie i nie wymaga zmiany Umowy.

#### **§ 15**

##### **Postanowienia końcowe**

1. Wszystkie nagłówki Umowy zostały w niej umieszczone w celu zwiększenia jej przejrzystości i nie mają znaczenia dla interpretacji jej postanowień.
2. Załączniki do Umowy stanowią jej integralną część.
3. Wszelkie zmiany Umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. W sprawach nieuregulowanych zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego oraz Ustawy o ochronie praw lokatorów.
5. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

**WYNAJMUJĄCY:**

**NAJEMCA:**

##### **Załączniki do Umowy:**

- 1) wykaz elementów Wyposażenia Lokalu mieszkalnego;
- 2) wzór protokołu zdawczo-odbiorczego.
- 3) oświadczenie Najemcy w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji;

\*niepotrzebne skreślić