

**Umowa najmu lokalu mieszkalnego**  
zawarta pod warunkiem zawieszającym, zwana dalej **Umową**

Zawarta w dniu ..... roku w  
..... pomiędzy

Imię i Nazwisko/Firma

.....  
.....

Adres do korespondencji:

.....  
.....

..

E-mail..... Telefon

.....

PESEL/NIP:

.....  
.....

Zwanym/zwanymi dalej: **Wynajmującym**

a

Imię i Nazwisko/Firma

.....  
.....

Adres miejsca zameldowania/siedziba:

.....  
.....

.....

Adres do korespondencji (jeśli jest inny niż w/w):

.....

E-mail.....

Telefon .....

Nr i seria dokumentu tożsamości:

.....

Obywatelstwo:

.....  
.....

Numer PESEL/NIP:

.....  
.....

Stan cywilny

.....  
.....

Zwanym/zwanymi dalej: **Najemcą**

Wynajmujący i Najemca są zwani dalej łącznie **Stronami**, a każdy z osobna **Stroną**

## **§ 1** **Przedmiot najmu**

1. Wynajmujący oświadcza, że przysługuje mu tytuł prawny do lokalu mieszkalnego znajdującego się ..... pod ..... adresem: .....  
....., położonego na .... piętrze, o łącznej powierzchni około ..... m<sup>2</sup>, składającego się z .....  
.....  
- zwanych w Umowie łącznie: **Przedmiotem najmu**.
2. Wynajmujący oświadcza, że Przedmiot najmu jest wolny od wszelkich obciążeń na rzecz osób trzecich, które w jakikolwiek sposób mogłyby utrudnić lub uniemożliwić wykonywanie uprawnień Najemcy wynikających z Umowy.
3. Wynajmujący oddaje do używania Najemcy Przedmiot najmu wraz z wyposażeniem, a Najemca zobowiązuje się do zapłaty Wynajmującemu czynszu najmu określonego w § 3 ust. 1 Umowy oraz Opłat wskazanych w § 4 Umowy, pod warunkiem ziszczenia się warunku, o którym mowa w § 2 ust. 1 (wpłata kaucji). Wydanie Przedmiotu najmu odbędzie się na podstawie pisemnego protokołu. W przypadku, gdy po stronie Najemcy występuje więcej niż jedna osoba, wydanie Przedmiotu najmu może nastąpić do rąk każdej z nich.
4. Najemca będzie wykorzystywał Przedmiot najmu wyłącznie na cele mieszkaniowe. Zmiana celu najmu wymaga uprzedniej pisemnej, pod rygorem nieważności, zgody Wynajmującego.
5. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem Przedmiotu najmu oraz ze stanem jego wyposażenia i są one zgodne z jego oczekiwaniami, nadają się do umówionego użytku; Przedmiot najmu nie wymaga żadnych prac adaptacyjnych i Najemca nie zgłasza do nich żadnych zastrzeżeń.
6. W przypadku ujawnienia się wad Przedmiotu najmu, Najemca zobowiązany jest podać tę okoliczność w protokole zdawczo – odbiorczym Przedmiotu najmu.
7. Najemca oświadcza, iż wyraża zgodę, aby Wynajmujący dysponował zapasowym kompletem kluczy, umożliwiającym mu dostęp do Przedmiotu najmu.

## **§ 2** **Okres obowiązywania Umowy**

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia ..... do dnia ..... [do godziny .....], przy czym jest ona zawarta pod warunkiem, wpłaty Wynajmującemu przez Najemcę do dnia .....r. całości kaucji, o której mowa w § 6 ust. 1 Umowy (warunek zawieszający).
2. Brak wpłaty całości kaucji w terminie wskazanym w ust. 1 powyżej spowoduje, że wobec nieziszczenia się warunku, Umowa nie dochodzi do skutku.
3. Pozostawanie przez Najemcę w Przedmiocie najmu po ustaniu obowiązywania Umowy nie będzie uważane za przedłużenie czy zawarcie przez Strony nowej umowy najmu Przedmiotu najmu lub jego części. Zawarcie takiej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności (strony tym samym wyłączają stosowanie art. 674 Kodeksu cywilnego).

## **§ 3** **Czynsz najmu**

1. Strony zgodnie ustalają wysokość miesięcznego czynszu najmu za używanie Przedmiotu najmu, zwanego w Umowie **Czynszem**, na kwotę ..... zł (słownie ..... złotych: .....  
.....). Okresem rozliczeniowym jest miesiąc kalendarzowy.
2. Czynsz płatny jest z góry do 5-go dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy Wynajmującego nr: .....  
.....  
lub do rąk własnych Wynajmującego. W przypadku zapłaty Czynszu do rąk własnych Wynajmującego, Wynajmujący wystawi Najemcy pokwitowanie, na którym Strony własnoręcznym podpisem potwierdzają zapłatę. Zmiana numeru rachunku bankowego Wynajmującego wymaga poinformowania o tym Najemcy na piśmie, lecz nie stanowi zmiany Umowy.
3. Najemca oświadcza, że nie zalega z zapłatą podatków, składek na ubezpieczenie społeczne, ani innych zobowiązań publiczno-prawnych, brak jest podstaw do złożenia przez niego wniosku o ogłoszenie upadłości, ani taka upadłość nie została wobec niego ogłoszona oraz nie jest prowadzone w stosunku do niego żadne postępowanie egzekucyjne. Oświadcza również, że posiada środki finansowe i źródło dochodu umożliwiające mu terminowe wywiązywanie się z zobowiązań wynikających z Umowy.

#### **§ 4**

#### **Oplaty**

1. Następujące opłaty (koszty utrzymania Przedmiotu najmu) obciążające Wynajmującego zostały ujęte w Czynszu:
  - a. Ubezpieczenie Przedmiotu najmu,
  - b. Podatek od nieruchomości,
  - c. Wydatki na części wspólne nieruchomości, w której znajduje się Przedmiot najmu.
2. Oprócz Czynszu, Najemca jest zobowiązany do ponoszenia opłat niezależnych od Wynajmującego:
  - a. Centralne ogrzewanie zgodnie ze wskazaniami licznika/opłata wg m<sup>2</sup>
  - b. Ciepłą i zimną wodę plus ścieki zgodnie ze wskazaniami licznika
  - c. Energię elektryczną zgodnie ze wskazaniami licznika
  - d. Opłata administracyjna 50 złotych miesięcznie
  - e. Opłata za dostęp do internetu
  - f. Wywóz śmieci zgodnie z uchwałą Miasta w kwocie ..... złotych za osobę.

Opłaty za media, o których mowa powyżej, Najemca zobowiązany jest pokrywać w wysokości określonej przez firmę zarządzającą nieruchomością, w której znajduje się Przedmiot najmu, w wysokości określonej przez dostawców, na podstawie rozliczeń od dostawców, wskazań liczników i według ich zużycia. Powyższe Opłaty za media Najemca przekazuje za pośrednictwem Wynajmującego, w sposób i w terminie określonych w § 3 ust. 2 Umowy. Najemca przyjmuje do wiadomości, że Opłaty za media wskazane powyżej są zmienne i uzależnione m.in. od sezonu grzewczego oraz cennika dostawców.

3. Wynajmujący ma prawo zaliczać otrzymywane od Najemcy kwoty pieniężne w pierwszej kolejności na poczet:
  - Odsetek za opóźnienia w płatności, o których mowa w § 5 Umowy,
  - Opłat za media, o których mowa w § 4 ust. 2 Umowy,
  - Czynszu.
4. Najemca jest uprawniony do zawarcia umów zapewniających dostęp w Przedmiocie najmu do rozszerzonego zakresu internetu oraz płatnej telewizji we własnym imieniu i na własny rachunek. Opłaty wynikające z takich umów, podpisanych przez Najemcę z innymi podmiotami ponosi Najemca. Najemca zapewnia, że umowy te nie będą w żaden sposób obciążać Wynajmującego.

## **§ 5**

### **Odsetki i dodatkowe opłaty**

1. Za datę dokonania płatności kwot pieniężnych należnych Wynajmującemu z tytułu Czynszu lub Opłat za media uznaje się datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego lub dzień przekazania kwot pieniężnych do rąk własnych Wynajmującego za potwierdzeniem.
2. W przypadku opóźnienia w płatności Czynszu lub Opłat za media, Najemca jest obowiązany do zapłaty odsetek maksymalnych za opóźnienie, o których mowa w art. 359 § 2<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie dodatkowe koszty oraz konsekwencje wynikłe z faktu opóźnienia w dokonywaniu przez Najemcę zapłaty Wynajmującemu Czynszu lub Opłat za media obciążają Najemcę na zasadach ogólnych określonych w Kodeksie cywilnym. Opóźnienie w zapłacie czynszu większe niż 5 dni kalendarzowych będzie skutkowało przesłaniem w formie sms i mailowej dodatkowo płatnego wezwania do zapłaty. Dodatkowa opłata wynika z cennika Zarządcy i będzie doliczana do faktury w kolejnym miesiącu kalendarzowym. Z cennikiem opłat dodatkowych można zapoznać się na stronie internetowej Zarządcy.

## **§ 6**

### **Kaucja**

1. Strony ustalają kaucję zabezpieczającą w wysokości ..... zł (słownie złotych:  
.....). Kaucja zostanie wpłacona przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego nr: ..... w terminie wskazanym w § 2 ust. 1 Umowy lub do rąk własnych Wynajmującego w dniu zawarcia Umowy za pokwitowaniem ich zapłacenia.
2. Kaucja jest pobierana jako zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Wynajmującego o pokrycie należności z tytułu Umowy. [Niezależnie od kaucji, Wynajmującemu przysługuje ustawowe prawo zastawu na rzeczach ruchomych Najemcy i członków jego rodziny, wniesionych do Przedmiotu najmu na zasadach opisanych w Kodeksie cywilnym.]\*
3. Kaucja, w wysokości uwzględniającej potrącenie wszelkich wymagalnych i niezapłaconych Wynajmującemu w terminie przez Najemcę roszczeń z tytułu Umowy, zostanie zwrócona Najemcy niezwłocznie, nie później niż w terminie 1 (jednego) miesiąca po łącznym spełnieniu następujących warunków:
  - rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy,
  - ostatecznym rozliczeniu roszczeń należnych Wynajmującemu od Najemcy z tytułu Umowy,
  - opróżnieniu przez Najemcę Przedmiotu najmu,

- opuszczeniu Przedmiotu najmu zarówno przez Najemcę, jak i wszystkie osoby posiadające pochodny wobec niego tytuł prawny do Przedmiotu najmu.

W przypadku, gdy po stronie Najemcy występuje więcej niż jedna osoba, Najemcy są wierzycielami solidarnymi co do roszczenia o zwrot kaucji.

4. Najemca nie jest uprawniony do potrącania swoich zobowiązań względem Wynajmującego z kaucją, w tym w szczególności wierzytelność o zwrot kaucji nie może być potrącona przez Najemcę z Czynszem lub Opłatami za media.

## § 7

### Prawa i obowiązki stron

1. Najemca jest obowiązany utrzymywać Przedmiot najmu oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i zabezpieczać przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku, w którym znajduje się Przedmiot najmu, w tym także części przeznaczone do wspólnego użytku, jak klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia pralni i świetlicy, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
2. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja powierzonego sprzętu AGD, mebli, baterii oraz urządzeń sanitarnych i deski klozetowej oraz bieżąca wymiana żarówek, dbałość o czystość okien i ścian.
3. Najemca zobowiązany jest poinformować pisemnie (sms lub mail) Wynajmującego niezwłocznie o konieczności przeprowadzenia napraw i innych czynności, które zgodnie z obowiązującymi przepisami obciążają Wynajmującego.
4. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej, pod rygorem nieważności, zgody Wynajmującego użytkować Przedmiotu najmu odmiennie niż wynika to z treści Umowy, czynić w Przedmiocie najmu zmian sprzecznych z Umową lub przeznaczeniem Przedmiotu najmu ani podnajmować lub oddawać do bezpłatnego używania Przedmiot najmu osobom trzecim. Najemca nie może przenieść na osobę trzecią uprawnień wynikających ze stosunku najmu bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.
5. Najemca nie może, bez uprzedniego ustalenia z Wynajmującym na piśmie pod rygorem nieważności, dokonywać żadnych ulepszeń i adaptacji Przedmiotu najmu. Przepis ten nie uchybia obowiązkowi naprawy i konserwacji Przedmiotu najmu oraz wyposażenia w zakresie obciążającym Najemcę.
6. W Przedmiocie najmu obowiązuje bezwzględny zakaz używania substancji smolistych wytwarzających dym, przebywania zwierząt, używania urządzeń (koparek) obliczeniowych służących do wydobywania kryptowalut lub prowadzenia działalności sprzecznej z prawem, w szczególności takiej jak prostytutcja czy uprawa konopi indyjskich. Istnieje możliwość wyrażenia zgody na trzymanie w mieszkaniu zwierząt, ale wymaga to osobnych pisemnych ustaleń.
7. Najemca zobowiązany jest udostępnić Wynajmującemu Przedmiot najmu celem dokonywania jego okresowego przeglądu, przy czym Wynajmujący może dokonać przeglądu jedynie w obecności Najemcy, po uprzednim ustaleniu z nim terminu udostępnienia Przedmiotu najmu. W przypadku uchybienia przez Najemcę zobowiązaniu do udostępnienia Przedmiotu Wynajmującemu celem dokonania przeglądu określonego przez okres 1 miesiąca od wezwania Wynajmującego, Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 500 zł.
8. Najemca zobowiązuje się udostępniać Przedmiot najmu Wynajmującemu oraz osobom przez niego upoważnionym (pośrednikom nieruchomości i innym osobom) w ostatnim miesiącu obowiązywania Umowy - co najmniej 1 razy w tygodniu - celem jego prezentacji kolejnym

najemcom - w godzinach wspólnie ustalonych. W przypadku niewykonania przez Najemcę zobowiązania wskazanego w zdaniu pierwszym niniejszego ustępu, Wynajmującemu będzie przysługiwać prawo do żądania od Najemcy kary umownej w wysokości 500,00 zł za każdy przypadek nieudostępnienia Przedmiotu najmu w okresie ostatniego miesiąca obowiązywania Umowy Wynajmującemu lub osobom przez niego upoważnionym, zgodnie z powyższymi zobowiązaniami Najemcy.

9. Wynajmujący, na zasadach opisanych w przepisach prawa, może wejść do zajmowanego przez Najemcę Przedmiotu najmu pod nieobecność Najemcy lub gdy odmawia on udostępnienia Przedmiotu najmu, w obecności 2 pracowników zarządcy lub funkcjonariuszy – policji, straży miejskiej lub straży pożarnej, w przypadku wystąpienia zdarzeń losowych (w tym awarii) mogących wywołać szkodę, w istotny sposób zakłócić normalne funkcjonowanie budynku, w którym znajduje się Przedmiot najmu lub mogących stworzyć zagrożenie dla innych mieszkańców budynku lub jego sąsiedztwa. W takiej sytuacji Przedmiot najmu i rzeczy w nim się znajdujące zostaną zabezpieczone przez Wynajmującego do czasu przybycia Najemcy, aż takiej interwencji zostanie sporządzony protokół.

## **§ 8**

### **Rozwiązanie umowy i zwrot Przedmiotu najmu**

1. Wynajmujący ma prawo wypowiedzieć Umowę w przypadkach przewidzianych przez prawo, w tym w także może rozwiązać Umowę na piśmie z zachowaniem 1 jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, gdy Najemca:
  - a) pomimo pisemnego upomnienia używa Przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z Umową lub używa Przedmiotu najmu niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki wynikające z Umowy lub z prawa, dopuszczając do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali lub
  - b) wynajął, podjął albo oddał do bezpłatnego używania Przedmiot najmu lub jego część bez wymaganej uprzedniej pisemnej, pod rygorem nieważności, zgody Wynajmującego lub
  - c) jest w zwłocie z zapłatą Czynszu, Opłat za media, co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia Umowy i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.
2. Najemca zobowiązuje się opuścić Przedmiot najmu wraz z osobami z nim zamieszkującymi, opróżnić go ze wszystkich rzeczy do nich należących oraz zwrócić Przedmiot najmu Wynajmującemu wraz z jego kompletnym wyposażeniem wraz ze wszystkimi kompletami kluczy - najpóźniej do godziny 15.00 w dacie ustania obowiązywania Umowy.
3. Przedmiot najmu powinien być zwrócony Wynajmującemu odnowiony, w stanie pozwalającym na zamieszkanie w nim kolejnemu najemcy, w tym na korzystanie z wyposażenia i wszystkich zainstalowanych w nim urządzeń. Najemca powinien wykonać wszelkie związane z tym prace na własny koszt, w tym:
  - a) odmalować Przedmiot najmu w miejscach zabrudzonych ponad normalne ślady użytkowania,
  - b) przywrócić wszelkie wyposażenie, meble i urządzenia, w które jest wyposażony Przedmiot najmu do stanu z dnia wydania Przedmiotu najmu Najemcy,

- c) umyć lub przeprowadzić w inny właściwy sposób konserwację wszelkiego wyposażenia, okien, drzwi, kabinę prysznicową i framug oraz podłóg i ścian wyłożonych glazurą,
4. Ze zwrotu Przedmiotu najmu Wynajmującemu zostanie sporządzony pisemny protokół. Jeżeli po opuszczeniu przedmiotu najmu wyposażenie lub lokal będzie pozostawiony brudny do ostatniej faktury zostaną doliczone koszty dodatkowego sprzątnięcia określone w cenniku usług dodatkowych.
  5. Jeżeli po opuszczeniu Przedmiotu najmu przez Najemcę w Przedmiocie najmu pozostaną rzeczy wniesione przez Najemcę, Wynajmujący będzie miał prawo ich usunięcia na koszt Najemcy, z tym że Najemca zwalnia wówczas Wynajmującego z odpowiedzialności za ewentualne szkody powstałe przy okazji, czy w wyniku usunięcia rzeczy Najemcy z Przedmiotu najmu.
  6. W przypadku zajmowania Przedmiotu najmu przez Najemcę bez tytułu prawnego po ustaniu obowiązywania Umowy, Wynajmującemu przysługiwać będzie od Najemcy odszkodowanie w wysokości Czynszu, jaki Wynajmujący mógłby uzyskać oddając Przedmiot najmu w najem krótkoterminowy licząc 250 zł za każdą rozpoczętą dobę.

## **§ 9**

### **Postanowienia końcowe**

1. Wszelkie zawiadomienia lub oświadczenia Stron, które okażą się potrzebne w związku z zawarciem, wykonaniem lub rozwiązaniem Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności i będą dostarczane osobiście lub mailem lub też listem poleconym do drugiej Strony na podany w Umowie adres do korespondencji. W razie zmiany takiego adresu Strony są zobowiązane wzajemnie, niezwłocznie się informować o każdej takiej zmianie na piśmie. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres do korespondencji listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważać się będzie za doręczoną w ostatnim dniu jej awizowania.
2. W przypadku, gdy po stronie Najemcy występuje więcej niż jedna osoba, za zobowiązania wynikające z Umowy odpowiadają one wobec Wynajmującego solidarnie.
3. Wszelkie zmiany i uzupełnienia, jak również rozwiązanie Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Nieważność lub nieskuteczność poszczególnych postanowień Umowy nie narusza ważności pozostałych zapisów, ani ważności całej Umowy, a w miejsce postanowień nieważnych Strony zobowiązują się stosować postanowienia najbardziej zbliżone.
5. Wszelkie spory wynikłe na tle stosowania postanowień Umowy strony zobowiązują się rozwiązywać przede wszystkim polubownie. W razie niemożności polubownego rozwiązania sporu, rozstrzygać je będzie właściwy miejscowo i rzeczowo sąd powszechny dla miejsca świadczenia usług najmu.
6. Umowa może być podpisana elektronicznie za pośrednictwem systemu obsługi najmu na co zgodę wyrażają obie strony.
7. Na stronie [www.domnet24.pl](http://www.domnet24.pl) dostępne są podstawowe dokumenty do wglądu i pobrania, najczęściej zadawane pytania w sprawie najmu oraz cennik usług dodatkowych. Najemca ma obowiązek zapoznać się z tymi dokumentami.
8. Wynajmujący i Najemca jako adres do doręczeń wskazują adres z nagłówka niniejszej umowy oraz wyrażają zgodę na dostawę korespondencji za pomocą maila wskazanego w niniejszej umowie.
9. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Dane do kontaktu z NAJEMCĄ :

Adres mail:.....

Numer telefonu.: .....

Dane kontaktowe do osoby bliskiej w sytuacjach awaryjnych:

imię i nazwisko.....

telefon/mail.....

Dane do kontaktu z WYNAJMUJĄCYM :

telefon/Adres mail:.....

**PODPIS**.....  
WYNAJMUJĄCY

**PODPIS**.....  
NAJEMCA

ZAŁĄCZNIKI:

1. Upoważnienie do KRD

Załącznik numer 1 do umowy z  
dnia.....

Miejscowość i data .....

Imię i nazwisko .....

Adres.....

Pesel.....

Numer dowodu.....

Upoważnienie

Ja, ..... niżej ..... podpisany/na

.....  
..... upoważniam ( ..... podać ..... pełną ..... nazwę ..... upoważnionego)

.....  
Adres.....

.....  
Do wystąpienia do Krajowego Rejestru Długów Biura Informacji Gospodarczej S.A o ujawnienie informacji gospodarczych dotyczących mojej osoby.

Czytelny podpis