

### Umowa najmu lokalu mieszkalnego

Umowa najmu lokalu mieszkalnego zawarta w dniu \_\_\_\_-\_\_\_\_-20\_\_ r. w Łodzi pomiędzy:

**Robert i Małgorzata** małż. **Olejniczak**, zam. w Łodzi ul. Chromowa 7, reprezentowanych przez **Roberta Olejniczak** zwanym w dalszej części umowy **WYNAJMUJĄCYM**

**A**

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_-\_\_\_\_-\_\_\_\_ ul. \_\_\_\_\_

Legitymujący się D.O. Nr. \_\_\_\_\_ zwany dalej **Najemcą**.

#### § 1 Przedmiot najmu

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest lokal mieszkalny nr. \_\_\_\_ znajdujący się w Łodzi przy ulicy Strykowskiej 133, składający się z pokoju wraz z aneksem kuchennym i łazienką.
2. Stan techniczny lokalu jest stronom znany. **Wynajmujący** oświadcza, że lokal jest nowy, o którym mowa w ust. 1 jest w należytym stanie technicznym umożliwiającym normalną eksploatację. **Najemca** oświadcza, że przedmiot najmu widział i nie wnosi zastrzeżeń, co do jego wyglądu, stanu technicznego, wyposażenia oraz lokalizacji.
3. Szczegółowy protokół zdawczo-odbiorczy mieszkania stanowi **Załącznik Nr 2** do niniejszej Umowy.

#### § 2 Koszty najmu

1. Strony niniejszej Umowy ustalają miesięczny czynsz najmu płatny przez **Najemcę Wynajmującemu** w kwocie \_\_\_\_\_,00 PLN (słownie; \_\_\_\_\_ złotych).
2. **NAJEMCY** przysługuje **rabat w wysokości 50 PLN** (pięćdziesiąt złotych) za terminową płatność określoną w p. 4.
3. Dodatkowo **Najemca** jest zobowiązany do uiszczania opłat eksploatacyjnych związanych z użytkowaniem lokalu (energia elektryczna, opłata zmienna rozliczana wg. podlicznika nr. \_\_\_\_).
4. Łączna kwota z tytułu czynszu najmu oraz opłaty eksploatacyjnej, zwana dalej opłatami z tytułu umowy najmu, płatna będzie z góry **najpóźniej do 10 dnia każdego miesiąca**.  
**Za datę wpływu środków pieniężnych uznaje się datę zaksięgowania ich na koncie bankowym Wynajmującego.**
5. Strony uzgadniają, że ewentualna faktura będzie dostarczana na adres mail-owy podany w **§ 8 p.1 pp.b.**
6. **Najemca** zobowiązuje się dokonywać zapłaty czynszu z opłatami na konto bankowe **Wynajmującego** w Bank Pocztowy nr. konta; **67 1320 1537 3294 9911 3000 0001**
7. W przypadku zalegania z płatnościami przez **Najemcę, Wynajmujący** naliczy odsetki ustawowe za opóźnienie.
8. Media typu telewizja, telefon, **Najemca** organizuje we własnym zakresie.
9. Kolejność przeznaczenia otrzymywanych od **Najemcy** kwot pieniężnych będzie rozliczana następująco:
  1. Odsetki za opóźnienie,
  2. Koszty napraw leżących po stronie **Najemcy**,
  3. Nieuiszczone przez **Najemcę** opłaty eksploatacyjne oraz opłaty za media,
  4. Zapłata czynszu najmu.

#### § 3 Kaucja

1. Strony ustalają kaucję w wysokości stanowiącej PLN 1,000, 00 PLN (słownie; jeden tysiąc złotych)
2. Kaucja pobierana jest dla zabezpieczenia roszczeń **Wynajmującego** z tytułu dokonanych w trakcie trwania umowy najmu zniszczeń lub zużycia lokalu ponad normalne w trakcie jego użytkowania lub nieopłacania rachunków.
3. **Najemca** w dniu \_\_\_\_-\_\_\_\_-20\_\_ r wpłacił kaucję w wysokości \_\_\_\_\_ PLN fakt ten potwierdza **Wynajmujący**, cz. II Kaucji w wysokości \_\_\_\_\_ PLN zostanie wpłacona do \_\_\_\_-\_\_\_\_-20\_\_ r.
4. Po rozwiązaniu umowy najmu w przypadku braku zaległości w opłatach za media oraz po zaakceptowaniu przez **Wynajmującego** stanu przedmiotu umowy w zakresie zużycia lokalu kaucja zostanie zwrócona **Najemcy**, najpóźniej w ciągu 30 dni od daty zdania mieszkania **Wynajmującemu** i po przejściu lokalu przez **Wynajmującego** oraz ostatecznym rozliczeniu należności. **Kaucja jest nieoprocentowana.**
5. **Kaucja zwracana jest po zgodnym podpisaniu końcowego Protokołu Zdawczo – Odbiorczego.**
6. **Kaucja nie stanowi kwoty należnej z tytułu czynszu najmu lokalu określonego w § 1 umowy.**
7. **W przypadku zerwania umowy przez Najemcę przed jej upływem, Kaucja zaliczona jest na poczet kary umownej, na którą zgadza się Najemca.** Kara umowna nie wpływa na pozostałe rozliczenia z **Wynajmującym** i dotyczy to tylko przedterminowego zerwania okresu trwania umowy przez **Najemcę**.



#### § 4 Okres obowiązywania umowy oraz wypowiedzenie

1. Umowa jest wiążąca od dnia podpisania, zaś najem będzie miał miejsce od dnia \_\_\_-\_\_\_-20\_\_r przez \_\_\_ miesięcy, czyli do dnia \_\_\_-\_\_\_-20\_\_r. tym samym umowa wygasa w dniu \_\_\_-\_\_\_-20\_\_r.
2. Lokal zostanie przekazany **Najemcy** w dniu \_\_\_-\_\_\_-20\_\_r.
3. **Wynajmujący** może wypowiedzieć najem, jeśli przyczyną będzie niezgodne z umową użytkowanie lokalu, stwierdzenie jego nadmiernego zniszczenia, zaleganie z płatnością lub zakłócanie porządku społecznego, wówczas **Wynajmujący ma prawo do natychmiastowego wypowiedzenia umowy** z zachowaniem kary umownej w postaci zapłaty zaległych i pozostałych czynszów wynikających z tej umowy bez zwolnienia **Najemcy** z opłat za ostatni miesiąc trwania umowy.
4. **Wynajmujący** może wejść komisyjnie do lokalu, jeżeli:
  - a. **Najemca** używa przedmiot najmu w sposób niezgodny z umową lub jego przeznaczeniem powodując jego nadmierne niszczenie lub narusza normy współżycia społecznego.
  - b. **Najemca** dopuszcza się zwłoki z zapłatą kwoty czynszu najmu i / lub opłat eksploatacyjnych przekraczającej 1 tydzień liczone od ustalonej w umowie daty płatności.
  - c. W Lokalu **przebywa/mieszka większa liczba osób** niż liczba zadeklarowana, § 6 pp.1.
  - d. **Wynajmujący** stwierdzi, iż niemożliwym jest uzyskanie kontaktu z **Najemcą** w drodze osobistej jak również telefonicznej,
5. W przypadku nieprzedłużania umowy **Najemca** zgadza się na udostępnianie mieszkania **Wynajmującemu** w celu jego prezentacji kolejnym Klientom w ostatnim miesiącu trwania najmu.

#### § 5. Uprawnienia i obowiązki Wynajmującego

1. **Wynajmujący** zobowiązuje się zapewnić **Najemcy** używalność lokalu przez cały okres trwania umowy najmu.
2. Za wyjątkiem sytuacji awaryjnych, **Wynajmujący** będzie przeglądał lokal tylko po uprzednim porozumieniu się i otrzymaniu zgody **Najemcy**. Poprzez sytuację awaryjną rozumie się konieczność wejścia do lokalu na wskutek informacji/uzasadnionego podejrzenia o sytuacji mogącej spowodować znaczne straty w lokalu bądź sytuację zagrażającą życiu lub zdrowiu.
3. **Wynajmujący** nie odpowiada za straty w materiałach i urządzeniach znajdujących się w wynajmowanych pomieszczeniach a należących do **Najemcy**.

#### § 6 Uprawnienia i obowiązki Najemcy

1. **Najemca** oświadcza, że wynajmuje powyższy lokal wyłącznie na cele mieszkaniowe dla **jednej (dwie)** osoby.
2. **Najemca** jest zobowiązany użytkować lokal zgodnie z jego przeznaczeniem, przestrzegając zasad najmu określonych w Ogólnych Warunkach Najmu, stanowiących **Załącznik Nr 1** do niniejszej Umowy.
3. **Najemca** jest zobowiązany do korzystania z wszelkich urządzeń i elementów wyposażenia zgodnie z instrukcją obsługi oraz z zachowaniem zasad bezpieczeństwa.
4. **Najemca** zobowiązuje się do **niezwłocznego uaktualniania danych i oświadczeń** podanych w umowie najmu.
5. **Najemca** zobowiązuje się do dokonywania **bieżących drobnych napraw przedmiotu najmu na swój koszt**, celem zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym.
6. **Najemca** zobowiązany jest w czasie trwania stosunku najmu dbać o czystość lokalu. Sprząatanie końcowe reguluje **Załącznik Nr 1 i 2** do niniejszej Umowy.
7. **Najemca** nie może bez zgody **Wynajmującego** podnajmować lokalu lub jego części.
8. **Najemca** nie może **organizować żadnych przyjęć i innych imprez okolicznościowych** bez zgody **Wynajmującego**.
9. **Najemca** może przyjmować gości w godzinach 6: 00 – 22: 00 w ilości maksymalnie dwie osoby, przekroczenie tego punktu traktuje się jako poważne naruszenie warunków umowy i daje prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym przez **Wynajmującego**.
10. **Najemca** przyjmuje do wiadomości, iż **jest zakaz palenia** w wynajmowanym pokoju, **zakaz bezwzględny**.
11. **Najemca sam ponosi koszty abonamentu RTV**.
12. **Najemca** wyraża zgodę na wizytacje lokalu przez **Wynajmującego** dokonywaną, co najmniej 4 razy w roku. Wizytacje takie będą się odbywały po uprzednim uzgodnieniu terminu.

#### § 7 Ochrona danych osobowych

1. **Najemca** wyraża zgodę na przetwarzanie jego danych osobowych przez **Wynajmującego** dla celów związanych z realizacją niniejszej Umowy.

#### § 8 Sposób komunikacji



1. **Najemca zobowiązuje się niezwłocznie informować o zmianie danych wskazanych w ust. 2, pod rygorem uznania doręczenia pod ostatni wskazany adres za skuteczne.**
2. Dane do korespondencji:
  - a. **Wynajmujący: Robert Olejniczak;**  
Email; [mro.roberto@gmail.com](mailto:mro.roberto@gmail.com)  
Tel; **+48 502 902 502**
  - b. **Najemca;** \_\_\_\_\_  
Email; \_\_\_\_\_  
Tel; **+48** \_\_\_\_\_

**Najemca** wskazuje osobę do kontaktu w przypadku zdarzeń losowych lub niemożności skontaktowania

się z **Najemcą**, \_\_\_\_\_ Tel; **+48** \_\_\_\_\_.

3. **Wszelkie uwagi, zgłoszenia awarii, potrzeby i inne informacje proszę wysłać na w/w mail [mro.roberto@gmail.com](mailto:mro.roberto@gmail.com) lub sms-em na w/w numer telefonu; **502 902 502****

#### § 9 Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
2. **Wynajmujący nie zezwala na meldunek, stały czy tymczasowy, chyba, że strony ustalą inaczej w drodze pisemnej!**
3. Umowa wraz z Załącznikami stanowi jedną integralną całość.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.
5. **Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.**
6. **W razie powstania sporu związanego z wykonywaniem niniejszej Umowy właściwy jest sąd wynikający z lokalizacji nieruchomości stanowiącej przedmiot Umowy.**

**Umowę odczytano, zgodnie przyjęto i podpisano.**

.....  
Wynajmujący

.....  
Najemca

#### Załączniki

1. Zał. Nr.1 Ogólne warunki najmu (OWN)
2. Zał. Nr.2 Protokół zdawczo – odbiorczy (PZO)

**Administracja HOME 133.  
Łódź ul. Strykowska 133.**

**Tel; 502 902 502  
[www.lokallo.pl](http://www.lokallo.pl)**

#### INFORMACJE DODATKOWE dla



## NAJEMCÓW HOME 133

## NUMER ALARMOWY;

Administracja HOME 133.

Tel; **502 902 502**

Łódź ul. Strykowska 133.

**www.lokallo.pl**

## PARKING;

Zasady korzystania z parkingu przed budynkiem;

- na kopertach można stawać w godz. 20:00 – 07:00

- pozostałe miejsca nie mają ograniczeń.

ADMIN HOME 133

## SEGREGACJA ŚMIECI;

Prosi się o segregację śmieci na; papier, plastik, szkło.

ADMIN HOME 133

## ZLEW i UMYWALKA;

**CZEGO NIE WYRZUCAĆ DO ZLEWU i UMYWALKI !!!**- **oleje, tłuszcze, fusy po kawie i herbacie, resztki jedzenia**- **niedopałki papierosów, popiół, gumy do żucia itp.**

ADMIN HOME 133

## WC, TOALETA;

**CZEGO NIE WYRZUCAĆ DO WC, TOALETY !!!**- **ręczniki papierowe, chusteczki nawilżone, pieluchy,**- **podpaski, waciki kosmetyczne, patyczki higieniczne,**- **oleje, tłuszcze, resztki jedzenia, odpady BIO, leki,**- **fusy po kawie i herbacie, gumy do żucia, popiół,**- **niedopałki papierosów, gazety, farby etc. itp.**

ADMIN HOME 133

*W trosce o komfort mieszkańców „HOME 133”  
Administracja z góry dziękuje za zastosowanie się do w/w zaleceń.*

*Z poważaniem ADMIN HOME 133*