

## UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO

Zawarta w dniu 5.12.10 we Wrocławiu pomiędzy:

Jarostawa Zoltanika zamieszkałym we Wrocławiu 87/5 Sztabowa  
legitymującym się dowodem os. nr AST 267644  
Pesel; 85020906169  
zwanym dalej Wynajmującym,

a Michałem H. Siemaszko zamieszkałym w Krakowie 32-415 Komorniki 86  
legitymującym się dowodem os. nr .....  
Pesel; 79020703512  
zwanym dalej Najemcą,

### § 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego, położonego w Wrocławiu, przy ulicy Sztabowej 87/5, o powierzchni całkowitej 48 m<sup>2</sup>, dla którego Sąd Rejonowy IV Wydział Ksiąg Wieczystych we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą nr kw ..... (lub jest w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej .....
2. Wynajmujący oświadcza, że przysługuje mu niczym nieograniczone prawo do dysponowania przedmiotowym lokalem, w tym zwłaszcza do oddawania go w najem osobom trzecim, a także oświadcza, że odnośnie przedmiotowego lokalu nie toczy się żadne postępowanie.
3. Niniejszy lokal Wynajmujący oddają Najemcy, a Najemca bierze w najem z przeznaczeniem na cele mieszkalne, bez prawa podnajmowania lub oddawania lokalu albo jego części osobom trzecim do używania w jakiegokolwiek innej formie.
4. Płatności dokonywane mają być na nr konta podany przez Wynajmującego poniżej:  
.....

### § 2

1. Wynajmujący wynajmuje i oddaje w używanie Najemcy cały wymieniony w § 1 lokal z dniem 5.12.10 mieszkalnego.
2. Opłaty za najem lokalu użytkowego składają się z następujących składników:
  - a) Czynszu najmu, który strony ustalają w wysokości 1300 PLN netto (słownie: tysiąc trzyset złotych netto) miesięcznie. Czynsz najmu płatny będzie z góry do dnia 5go każdego miesiąca przelewem na konto Wynajmującego.
  - b) **Opłaty eksploatacyjne**, tzn. energię ciepłą, energię elektryczną, wywóz śmieci, woda, podatek od nieruchomości), które najemca pokrywać będzie na podstawie refaktury przedstawionej przez Wynajmującego.
3. Strony zgodnie ustalają, że wydanie lokalu odbędzie się w terminie uzgodnionym przez strony na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
4. Czynsz będzie waloryzowany, stosownie do rocznego wskaźnika inflacji publikowanego przez Główny Urząd Statystyczny, nie wcześniej niż po upływie 1 roku od dnia zawarcia niniejszej umowy i nie częściej niż raz na 6 miesięcy.
5. W dniu podpisania niniejszej umowy Najemca wpłaci Wynajmującemu czynsz za pierwszy miesiąc najmu w wysokości 1000 PLN ~~+22% VAT~~.
6. Kaucję gwarancyjną zwrotną w wysokości 1300 PLN (słownie: tysiąc trzyset złotych) Najemca zobowiązuje się wpłacić na konto Wynajmującego do dnia .....

7. Kaucja będzie zwrócona po zakończeniu najmu, bez względu na sposób jego zakończenia, po odebraniu przedmiotu najmu przez Wynajmującego i zostanie pomniejszona o ewentualne zaległości w płatnościach czynszu i kosztów eksploatacyjnych, których rozliczenie nastąpi już po zakończeniu najmu, a także kosztów ewentualnych napraw i remontów zaistniałych w wyniku eksploatacji przedmiotu najmu i jego wyposażenia

### § 3

Najemca zobowiązuje się do:

1. używania lokalu z należytą starannością i zgodnie z jego przeznaczeniem,
2. dokonywania bieżących napraw i remontów związanych ze zwykłym użytkowaniem lokalu,
3. udostępniania lokalu Wynajmującemu w celu przeprowadzania kontroli stanu i sposobu wykorzystywania lokalu nie częściej niż 1 raz w miesiącu, po uprzednim telefonicznym uzgodnieniu terminu i w godzinach pracy Najemcy,
4. utrzymywania w należytym stanie wszelkich instalacji znajdujących się w najmowanym lokalu, utrzymania w lokalu i jego najbliższym otoczeniu czystości.

### § 4

Wynajmujący zobowiązuje się do:

1. zachowania ciągłości umów na dostawę mediów, za które płatności dokonywane będą przez Wynajmującego, jednakże nie ponosi odpowiedzialności za ich wykonanie.
2. niezwłocznego usuwania awarii i usterek, za które odpowiada Wynajmujący.

### § 5

1. Planowane przez Najemcę zmiany związane z adaptacją i modernizacją lokalu, a także z dostawą jakichkolwiek mediów wymagają pisemnej zgody Wynajmującego oraz przedstawienia uzgodnionej dokumentacji projektowej wraz z pozwoleniem na budowę, o ile takowe jest wymagane.
2. Wszelkie roboty remontowo-budowlane Najemca zobowiązuje się wykonywać zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz stosownie do uzyskanych pozwoleń. Dotyczy to także odpowiednio wszelkich innych przeróbek zmieniających charakter albo obniżających wartość przedmiotu najmu albo jego trwałość.

### § 6

1. Należności z tytułu niniejszej umowy Najemca zobowiązany jest płacić w terminach określonych w niniejszej umowie na podstawie stosownych faktur przedstawionych przez Wynajmującego.
2. Za dzień zapłaty należności wynikających z niniejszej umowy strony przyjmują datę wpłaty należności do kasy Wynajmującego lub datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
3. Za wszelkie opóźnienia w zapłacie jakichkolwiek należności Wynajmujący może naliczać odsetki ustawowe począwszy od dnia następującego po ostatnim dniu terminu płatności czynszu.

### § 7

1. W razie rozwiązania niniejszej umowy, Najemca zobowiązuje się do zwrotu lokalu w stanie takim jakim został mu przekazany przez Wynajmującego zgodnie z protokołem przekazania. Zwrot następuje nie później niż w ostatnim dniu obowiązywania umowy.

2. Wszelkie ewentualne uszkodzenia niezwiązane z normalną eksploatacją lokalu Najemca naprawia na własny koszt.
3. W razie nie zwrócenia lokalu w w/w terminie Najemca obowiązany jest do zapłaty odszkodowania umownego w wysokości dwukrotnego czynszu miesięcznie za cały okres opóźnienia w wydaniu lokalu.
4. W razie zwrotu lokalu w stanie wymagającym napraw lub remontów Najemca zobowiązany jest do zapłaty dalszego odszkodowania odpowiadającego pogorszeniu stanu pomieszczeń ponad zwykłe zużycie.
5. Jeżeli Najemca ulepszył przedmiot umowy za zgodą Wynajmującego, w chwili zwrotu lokalu, Wynajmujący postanowi na piśmie czy zwróci Najemcy równowartość dokonanych ulepszeń według ich wartości w chwili zwrotu czy też Najemca zatrzyma dokonane ulepszenia dla siebie.

### § 8

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas nieokreślony. Wówczas każdej ze stron przysługuje .....1 miesiąc... okres wypowiedzenia.
2. Wynajmujący może w trybie natychmiastowym rozwiązać niniejszą umowę w przypadkach:
  - a) naruszenia obowiązków wymienionych w § 3
  - b) używania przedmiotu najmu niezgodnie z umówionym przeznaczeniem,
  - c) podnajmowania, poddzierżawiania lub oddania lokalu w używanie w jakiegokolwiek innej formie osobom trzecim,
  - d) zalegania z zapłatą czynszu albo pozostałych należności za jeden okres płatności po uprzednim pisemnym wezwaniu Najemcy do zapłaty zaległych należności i wyznaczeniu mu w tym celu stosownego terminu.
3. Najemca może wypowiedzieć najem w trybie natychmiastowym w przypadku gdy:
  - a) wady wynajętego lokalu zagrażają zdrowiu Najemcy,
  - b) naruszenia przez Wynajmującego obowiązków wymienionych w § 4.

### § 9

Wszelkie zmiany lub uzupełnienia oraz rozwiązanie umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

### § 10

1. Wszelka korespondencja w sprawach dotyczących niniejszej umowy powinna być doręczana na adresy wymienione we wstępie niniejszej umowy (listem poleconym lub za poświadczeniem odbioru). Korespondencja do Wynajmującego powinna być dostarczana na adres podany poniżej:  
ul. Setabawa 88/4 53-310 Wrocław
2. W przypadku sporów wynikających z niniejszej umowy strony dołożą wszelkich starań, aby spory te rozwiązać polubownie. W pozostałych przypadkach właściwym jest sąd właściwy ze względu na siedzibę Wynajmującego.

### § 11

Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

## § 12

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.
2. W razie gdyby którekolwiek z postanowień niniejszej umowy było lub mogło stać się nieważne, ważność całej umowy pozostaje przez to w mocy w pozostałej części. W takim przypadku strony umowy zastępują nieważne postanowienie umowy innym skutecznym prawnie postanowieniem, które możliwie wiernie oddaje zamierzony cel gospodarczy nieważnego postanowienia. Dotyczy to odpowiednio ewentualnych luk w umowie.
3. Załączniki:
  - a) protokół zdawczo-odbiorczy.

Zoltaniska

Wynajmujący

Mieles SL

Najemca

## ZAŁĄCZNIK NR 1

do umowy najmu z dnia 5.12.10 r.

## Protokół zdawczo-odbiorczy lokalu mieszkalnego

Przekazujący: Jarostawa Zoltaniska przekazuje, a przyjmujący Michał Siemaszko  
 przyjmuje lokal mieszkalny nr 5 zlokalizowany we Wrocławiu przy  
 ul. Sztabowej 87 zgodnie z zawartą umową najmu lokalu mieszkalnego  
 z dnia 5.12.2010 r., pomiędzy a

Lokal przekazywany jest z następującym wyposażeniem:

1. łazienka: pralka
2. WC: —
3. kuchnia: zmywarka, lodówka
4. pokój duży: polski kredens, maszyna Singer
5. przedpokój: —

Stan liczników:

- energii elektrycznej: 23363,5 kWh
- GAZ- WC: woda ciepła - 954,269 m<sup>3</sup>
- woda zimna - m<sup>3</sup>
- kuchnia: woda ciepła - m<sup>3</sup>
- woda zimna - m<sup>3</sup>

Przekazano:

- 1 komplety kluczy (po 2 sztuki każdy),

Uwagi:

Wrocław dnia 5.12.2010 r.

Przekazujący

Jarostawa  
Zoltaniska

Przyjmujący

Michał Siemaszko