

**Umowa najmu lokalu mieszkalnego  
pod warunkiem zawieszającym**

Zawarta w dniu \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_ roku w Krakowie pomiędzy:

Firmą: **Piotr Kołacz Development**

Adres korespondencyjny: **32-005 Niepołomice, ul. Nagietkowa 19**

NIP: **552-168-66-00**

Email: **biuro@kolacz.it**

Telefon: **+48 531-840-545**

Reprezentowaną przez:

**Piotr Kołacz**

Numer PESEL: **90022314351**

Nr i seria dokumentu tożsamości: **DEF 763626**

a

**Imię i nazwisko / Firma:** .....

**Adres korespondencyjny:** .....

.....

**Nr i seria dokumentu tożsamości:** .....

**Numer PESEL:** .....

**NIP:** .....

**Email:** .....

**Telefon:** .....

Zwanym/zwanymi dalej: „**Najemcą**”, Wynajmujący i Najemca są zwani dalej łącznie „**Stronami**”, a każdy z osobna „**Stroną**”

o następującej treści:

## § 1

### Ustalenia

1. „**Przedmiot najmu**”: pomieszczenie:

- ☐ pokój na wprost na końcu korytarza
- ☐ pokój po prawej stronie na końcu korytarza
- ☐ pokój po prawej stronie na środku korytarza
- ☐ całe mieszkanie

wraz z częściami wspólnymi znajdujący się w lokalu mieszkalnym przy:

- ☐ ul. Strzelców 21/69, 31-422 Kraków, o łącznej powierzchni około 60 m2,  
składającym się z 3 pokoi, WC, łazienki oraz kuchni.
- ☐ ul. Powstańców 34A / 93, 31-422 Kraków, o łącznej powierzchni około 52 m2,  
składającym się z 2 pokoi, łazienki oraz kuchni.
- ☐ os. Kalinowe 20 / 202, 31-815 Kraków, o łącznej powierzchni około 30 m2,  
składającym się z pokoju, łazienki oraz kuchni

2. „**Wysokość rabatu za terminową płatność**”: ..... zł

(słownie złotych: .....)

3. „**Czynsz najmu uwzględniający rabat za terminową płatność**”: .....

zł (słownie złotych: .....  
.)

4. „**Czynsz najmu w przypadku nieterminowej płatności**”: ..... zł

(słownie złotych: .....)

5. „Wysokość kaucji”: ..... zł  
(słownie złotych: .....)
6. „Wysokość zaliczki na media i inne opłaty”: ..... zł  
(słownie złotych: .....)
7. „Wysokość opłaty za sprzątanie”: ..... zł  
(słownie złotych: .....)
8. „Dzień rozpoczęcia najmu”: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_
9. „Dzień zakończenia najmu”: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_
10. „Nieprzekraczalny termin wpłacenia kaucji”: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_
11. „Termin płatności czynszu”: 10-ty dzień każdego miesiąca
12. „Numer konta Wynajmującego”: 94 1050 1445 1000 0092 8246 5054 w ING
13. „Przykładowy tytuł przelewu”: Czynsz / Kaucja Strzelców 21/69 - Paweł Kowalski

## § 2

### Przedmiot najmu

1. Wynajmujący oświadcza, że przysługuje mu tytuł prawny do Przedmiotu najmu zaznaczonego w [§ 1 ust. 1](#) niniejszej umowy.
2. Wynajmujący oddaje do używania Najemcy Przedmiot najmu wraz z wyposażeniem, a Najemca zobowiązuje się do zapłaty Wynajmującemu czynszu najmu w wysokości określonej w [§ 1 ust. 4](#) niniejszej umowy. Kwota czynszu zawiera zaliczkę w kwocie określonej w [§ 1 ust. 6](#) na opłaty wskazane w [§ 5](#) niniejszej umowy.
3. Przekazanie Przedmiotu najmu odbędzie się na podstawie pisemnego protokołu, który stanowi załącznik do niniejszej umowy. W przypadku gdy po stronie Najemcy występuje więcej niż jedna osoba, przekazanie 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 zgody Wynajmującego, pod rygorem nieważności.

5. 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 niniejszej umowy.
6. Najemca oświadcza, że stan techniczny i sanitarny Przedmiotu najmu wraz z wyposażeniem jest mu znany i nie zgłasza do niego żadnych zastrzeżeń.
7. Najemca oświadcza, że stan i wyposażenie Przedmiotu najmu są zgodne z jego oczekiwaniami i że nie wymaga on prac dostosowujących Przedmiot najmu do jego potrzeb.
1. Strony zgodnie postanawiają, iż wyłączają uprawnienia Najemcy z tytułu rękojmi opisane w art. 664 k.c. Wyłączenie to nie dotyczy wad Przedmiotu najmu opisanych w art. 682 k.c.
2. W dniu wydania Przedmiotu najmu, Wynajmujący przekaze Najemcy 1 komplet kluczy zawierający klucze do mieszkania, pokoju (jeśli występują), drzwi wejściowych, drzwi na piętrze (jeśli występują) oraz skrzynki na listy. Szczegółowy wykaz przekazanych kluczy znajduje się w protokole zdawczo-odbiorczym.
3. Najemca oświadcza, iż wyraża zgodę, by Wynajmujący dysponował zapasowym kompletem kluczy, umożliwiającym mu dostanie się do Przedmiotu najmu.

### **§ 3**

#### **Okres obowiązywania umowy**

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia określonego w [§ 1 ust. 8](#) zwanego dniem rozpoczęcia najmu, do dnia określonego w [§ 1 ust. 9](#) zwanego dniem zakończenia najmu, pod warunkiem zapłaty przez Najemcę całości kaucji, o której mowa w [§ 7](#) niniejszej umowy w terminie do dnia określonego w [§ 1 ust. 10](#) zwanego nieprzekraczalnym terminem wpłacenia kaucji.
2. Dalsze korzystanie przez Najemcę z Przedmiotu najmu po upływie okresu wskazanego w ust. 1 powyżej nie będzie uważane za przedłużenie niniejszej umowy najmu (wyłączenie stosowania art. 674 Kodeksu cywilnego).

### **§ 4**

#### **Czynsz najmu**

1. Strony zgodnie ustalają wysokość miesięcznego czynszu najmu za używanie Przedmiotu najmu, zwanego dalej: „Czynszem”, na kwotę podaną w [§ 1 ust. 4](#). Okresem rozliczeniowym jest miesiąc kalendarzowy.

2. Czynsz płatny jest z góry do dnia określonego w [§ 1 ust. 11](#) (włącznie) na rachunek Wynajmującego określony w [§ 1 ust. 12](#), tytuł przelewu powinien zawierać imię i nazwisko wynajmującego, adres mieszkania oraz słowo czynsz (**np. Czynsz Strzelców 21/69 - Paweł Kowalski**). Zmiana numeru rachunku bankowego Wynajmującego wymaga poinformowania o tym Najemcy na piśmie i nie stanowi zmiany niniejszej umowy.
3. Jeżeli Czynsz zostanie zaksięgowany na rachunku bankowym Wynajmującego do końca dnia określonego w [§ 1 ust. 11](#), wówczas Czynsz za następny miesiąc (okres rozliczeniowy) zostanie pomniejszony o rabat w wysokości określonej w [§ 1 ust. 2](#). Strony zgodnie postanawiają, że Czynsz za pierwszy miesiąc (okres rozliczeniowy) obowiązywania niniejszej umowy będzie niższy o rabat wskazany w zdaniu poprzednim, tj. będzie wynosił wartość określoną w [§ 1 ust. 3](#).

## § 5

### Inne opłaty

1. Następujące opłaty obciążające Wynajmującego zostały ujęte w kwocie Czynszu:
  - a. ubezpieczenie Przedmiotu najmu,
  - b. podatek od nieruchomości,
  - c. opłaty z tytułu zarządzania nieruchomością,
  - d. opłata za użytkowanie wieczyste
  - e. wydatki na nieruchomość wspólną.
  - f. wywóz i usuwanie śmieci i nieczystości,
  - g. centralne ogrzewanie,
  - h. ciepła i zimna woda,
  - i. odprowadzanie ścieków,
  - j. energia elektryczna,
  - k. gaz,
  - l. internet i telewizja
2. Dla uniknięcia wątpliwości Strony ustalają, że do realizacji świadczenia z tytułu ubezpieczenia Przedmiotu najmu uprawniony jest jedynie Wynajmujący, a Wynajmujący nie odpowiada za szkody wyrządzone nieruchomościom należącym do Najemcy, w szczególności powstałym w wyniku pożaru, zalania, włamania i innych zdarzeń losowych.

3. Oprócz Czynszu, Najemca jest zobowiązany do ponoszenia następujących opłat eksploatacyjnych oraz opłat za media, niezależnych od Wynajmującego, związanych z użytkowaniem Przedmiotu najmu przez Najemcę:
  - Inne media wykorzystywane w Przedmiocie najmu, nie wymienione w punkcie 1 lub na które umowa została zawarta przez Najemcę a nie Wynajmującego.
4. Najemca przyjmuje do wiadomości, że opłaty eksploatacyjne wskazane w punkcie 1 są zmienne i uzależnione m.in. od sezonu grzewczego oraz zużycia ciepłej i zimnej wody, energii elektrycznej, gazu. Na poczet opłat pobierana jest zaliczka w wysokości ustalonej w [§ 1 ust. 6](#) (która stanowi część czynszu). W przypadku gdy zużycie mediów przekroczy sumę zaliczek Najemca jest zobowiązany uregulować brakującą kwotę solidarnie (czyli podzieloną przez ilość Najemców) z innymi Najemcami. Kwota ta zostanie potrącona z kaucji po zakończeniu umowy najmu. Wynajmujący może poprosić o podanie odczytów mediów raz w miesiącu w celu weryfikacji aktualnego ich zużycia. Rozliczenie następuje na podstawie faktycznie otrzymanych rachunków.
5. Najemca ma dostęp do aktualnego rozliczenia mediów na bieżąco za pomocą arkusza udostępnionego przez Wynajmującego i aktualizowanego raz w miesiącu - do 20-tego dnia danego miesiąca.
6. W przypadku gdy kwota zaliczek nie pokrywa bieżących kosztów eksploatacji Wynajmujący ma prawo żądać od Najemcy zwiększenia kwoty zaliczki. Zwiększenie kwoty zaliczki musi się odbyć w formie pisemnej (w tym email) na podstawie bieżącego rozliczenia kosztów. Aktualizacja zaliczek na media nastąpi raz na kwartał. Ewentualna dopłata za wcześniejszy okres zostanie doliczona do najbliższej faktury.
7. W przypadku gdy kwota zaliczek przekracza koszty użytkowania mieszkania Wynajmujący zobowiązuje się do zwrotu nadpłaty Najemcom. Zwrot nastąpi solidarnie po równo dla wszystkich najemców - razem z kaucją po spełnieniu wszystkich warunków zwrotu kaucji.
8. Wynajmujący ma prawo zaliczać otrzymywane przez Wynajmującego od Najemcy kwoty pieniężne w pierwszej kolejności na poczet:
  1. odsetek za opóźnienia w płatności, o których mowa w [§ 6](#) niniejszej umowy,
  2. Czynszu.
9. W przypadku gdy wyposażenie mieszkania ulegnie uszkodzeniu w okresie wynajmu a winy za uszkodzenie nie można przypisać jednoznacznie danemu Najemcy to koszt naprawy lub wymiany danego sprzętu zostanie doliczony do bieżących kosztów eksploatacji i równomiernie rozłożony między najemców. W przypadku uszkodzenia sprzętów nowych (zakupionych w ostatnim roku od momentu uszkodzenia) Najemca jest zobowiązany do poniesienia całości kosztu zakupu nowego sprzętu, w przypadku sprzętów starszych podlegają one amortyzacji 20% w ciągu roku (tj. sprzęt

zniszczony w trzecim roku wynajmu jest warty 60% początkowej wartości). Nowy sprzęt zostanie zakupiony przez Wynajmującego i dostarczony Najemcom w możliwie najkrótszym terminie a koszt zostanie doliczony do rozliczenia mediów i innych wydatków lub doliczony do najbliższej faktury w zależności od ustaleń z Najemcami.

10. Najemca jest uprawniony do zawarcia umów zapewniających dostęp do Internetu, płatną telewizję, usługi telefoniczne we własnym imieniu i na własny rachunek. Opłaty wynikające z umów podpisanych przez Najemcę z innymi podmiotami na usługi, o których mowa w zdaniu poprzednim, ponosi Najemca. Najemca zapewni, że umowy te nie będą w żaden sposób obciążać Wynajmującego.
11. Najemca rejestruje we własnym zakresie i ponosi koszt abonamentu RTV za używanie w Przedmiocie najmu posiadanych odbiorników RTV.

## **§ 6**

### **Odsetki**

1. Za datę dokonania płatności kwot pieniężnych należnych Wynajmującemu z tytułu Czynszu i/lub innych opłat uznaje się datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
2. W przypadku opóźnienia w płatności Czynszu i/lub innych opłat, Najemca jest obowiązany do zapłaty odsetek maksymalnych za opóźnienie w rozumieniu Kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie dodatkowe koszty oraz konsekwencje wynikłe z opóźnienia w dokonywaniu przez Najemcę zapłaty Wynajmującemu Czynszu i/lub innych opłat obciążają Najemcę na zasadach ogólnych określonych w Kodeksie cywilnym.

## **§ 7**

### **Kaucja**

1. Strony ustalają kaucję zwrotną w wysokości określonej w [§ 1 ust. 5](#).
2. Kaucja jest pobierana jako zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Wynajmującego wynikających z niniejszej umowy. Niezależnie od kaucji, Wynajmującemu przysługuje ustawowe prawo zastawu na rzeczach ruchomych Najemcy i członków jego rodziny na zasadach ogólnych.
3. Strony zgodnie postanawiają, iż Wynajmujący jest uprawniony do dokonywania potrąceń z kaucji wszelkich wymagalnych i niezapłaconych w terminie przez Najemcę kwot pieniężnych należnych Wynajmującemu na podstawie niniejszej umowy, w szczególności: Czynszu, i/lub innych opłat, kar

umownych, odsetek, uzasadnionych kosztów dochodzenia roszczeń przez Wynajmującego, jak również odpowiednich kwot z tytułu zniszczenia i/lub uszkodzenia Przedmiotu najmu.

4. Kaucja zostanie wpłacona na rachunek Wynajmującego określony w [§ 1 ust. 12](#), tytuł przelewu powinien zawierać imię i nazwisko wynajmującego, adres mieszkania oraz słowo kaucja (np. **Kaucja Strzelców 21/69 - Paweł Kowalski**)
5. Kaucja, w wysokości uwzględniającej potrącenie wszelkich wymagalnych i niezapłaconych Wynajmującemu w terminie przez Najemcę należności zostanie zwrócona Najemcy niezwłocznie, nie później niż 1 (jeden) miesiąc po łącznym spełnieniu następujących warunków:
  - rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej umowy,
  - ostatecznym rozliczeniu należności przypadających Wynajmującemu z tytułu niniejszej umowy oraz
  - opróżnieniu i wydaniu przez Najemcę Przedmiotu najmu Wynajmującemu.
6. Kaucja nie stanowi kwoty należnej z tytułu Czynszu.
7. Najemcy nie wolno potrącać jakichkolwiek zobowiązań względem Wynajmującego z kaucji.

## § 8

### 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 chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
2. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja Przedmiotu najmu zgodnie z zasadami opisanymi w art. 6b ustawy o ochronie praw lokatorów (np. wymiana przepalonej żarówki czy wyczyszczenie zatkanego syfonu następuje przez Najemcę, w przypadku większych usterek napraw dokonuje Wynajmujący).
3. W przypadku nieuzasadnionego wezwania Wynajmującego (np. do nie działającego odkurzacza, który jest po prostu zapchany), Wynajmujący ma prawo naliczyć dodatkową opłatę w wysokości nieprzekraczającej kosztów dojazdu i czasu pracy Wynajmującego lub podwykonawcy.
4. Remonty Przedmiotu najmu o zakresie opisanym w art. 6a ustawy o ochronie praw lokatorów obciążają Wynajmującego.



5. Najemca zobowiązany jest poinformować Wynajmującego niezwłocznie o konieczności przeprowadzenia napraw i innych czynności, które zgodnie z obowiązującymi przepisami obciążają Wynajmującego. W przypadku gdy Wynajmujący nie zostanie powiadomiony o konieczności naprawy a w związku tym koszty naprawy są większe niż gdyby wiedział o takiej konieczności wcześniej to Wynajmujący może obciążyć Najemcę różnicą w kosztach.
6. Najemca zobowiązany jest poinformować Wynajmującego o konieczności dokonania przeglądów i innych czynności wymaganych przez Spółdzielnię Mieszkaniową lub też udostępnić lokal w celu dokonania takiego przeglądu.
7. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego użytkować Przedmiotu najmu odmiennie niż wynika to z treści niniejszej 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.
8. Najemca nie może, bez uprzedniego ustalenia na piśmie z Wynajmującym, dokonywać żadnych ulepszeń i adaptacji Przedmiotu najmu. Przepis ten nie uchybia obowiązkom naprawy i konserwacji Przedmiotu najmu oraz wyposażenia w obciążającym Najemcę zakresie.
9. W Przedmiocie najmu obowiązuje bezwzględny zakaz palenia papierosów i innych substancji wytwarzających dym.
10. W Przedmiocie najmu obowiązuje zakaz przebywania zwierząt, jeżeli ich obecność nie została wcześniej ustalona z Wynajmującym w formie pisemnej.
11. Najemca zobowiązany jest udostępnić Wynajmującemu Przedmiot najmu do wglądu, przy czym Wynajmujący może dokonać wglądu jedynie w obecności Najemcy, po uprzednim ustaleniu z nim terminu udostępnienia Przedmiotu najmu. Nie dotyczy to części wspólnych (łazienka, WC, kuchnia, korytarz) do których Wynajmujący ma dostęp bez obecności Najemcy, po uprzednim poinformowaniu go o takiej wizycie.
12. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego wymienić zamka bądź zamków do drzwi wejściowych Przedmiotu najmu. W przypadku, gdyby zaszła uzasadniona potrzeba wymiany zamka lub zamków do drzwi wejściowych Przedmiotu najmu, Najemca powiadomi Wynajmującego o dacie i godzinie, w której ma nastąpić wymiana, a Wynajmujący zobowiązuje się wyrazić niezwłocznie zgodę na wymianę zamka i może być obecny przy tej czynności. Po wymianie Najemca zobowiązuje się dostarczyć co najmniej jeden klucz Wynajmującemu w ciągu 3 dni od dnia wymiany. Każdy z pozostałych Najemców lokalu powinien również otrzymać nowy zestaw kluczy. W przypadku gdy Wynajmujący jest obecny przy wymianie

zamek, Najemca przekaze mu klucz (klucze) w dniu wymiany zamkow. Koszt wymiany zamkow obciaza Najemce.

13. Wynajmujacy zastrzega sobie prawo wejscia do zajmowanego przez Najemce Przedmiotu najmu pod nieobecnośc Najemcy lub gdy Najemca odmawia udostepnienia Przedmiotu najmu, w obecności funkcjonariuszy – policji, straży miejskiej lub straży pożarnej, w przypadku zdarzeń losowych (w tym awarii) mogących w istotny sposób zakłócić normalne funkcjonowanie nieruchomości, w której znajduje się Przedmiot najmu, bezpośrednio zagrażających powstaniem szkody lub stworzeniem zagrożenia dla mieszkańców Przedmiotu najmu i jego sąsiedztwa. W takiej sytuacji, lokal zostanie zabezpieczony przez Wynajmującego, a z interwencji zostanie sporządzony protokół.
14. Mieszkanie zostaje przekazane z kompletem wyposażenia (sztućców, talerzy, garnków pościeli itp.) oraz sprawnym sprzętem AGD i RTV - w przypadku awarii któregośkolwiek z tych sprzętów, która nie wynika z niewłaściwego użytkowania przez Najemcę, Wynajmujący jest zobowiązany dokonać naprawy lub wymiany a powstałe niedogodności wynagrodzić np. poprzez zakup dodatkowego wyposażenia lub środków czystości.
15. Najemca jest zobowiązany utrzymywać przedmiot Najmu w czystości. W przypadku stwierdzenia przez Wynajmującego, że przedmiot najmu jest zaniedbany (nie sprzątany regularnie) może on wezwać Najemcę do jego doprowadzenia do czystości w terminie 14 dni kalendarzowych (w tym usunięcia nagromadzonego kamienia, udrożnienia zatkanych odpływów itp.). W przypadku gdy mieszkanie nie zostało doprowadzone do czystości w wyznaczonym terminie Wynajmujący może dokonać sprzątnia we własnym zakresie lub z użyciem firmy sprzątajacej i kosztami obciążyć Najemcę.
16. Wynajmujacy zastrzega sobie prawo kontroli przedmiotu najmu w dowolnym momencie trwania umowy. Termin kontroli zostanie ustalony z Najemcą/Najemcami z kilkudniowym wyprzedzeniem. Z każdej kontroli zostanie sporządzony protokół. W przypadku wykrycia nieprawidłowości, zaniedbań lub zniszczeń (np. dziura w materacu, uszkodzona deska klozetowa) Najemca zobowiązuje się do ich usunięcia w terminie 14 dni kalendarzowych. W przypadku nie przywrócenia przedmiotu najmu do stanu początkowego w wyznaczonym terminie Najemca zobowiązuje się pokryć koszty napraw lub wymiany sprzętu dokonanych przez podwykonawcę lub Wynajmującego. Koszty zostaną doliczone do najbliższej faktury i nie mogą być potrącone z kaucji.
17. Wytyczne co do utrzymania mieszkania w czystości:
  - należy regularnie, co najmniej raz w miesiącu usuwać nagromadzony kamień i osad z urządzeń na których się osadza (prysznic, umywalka, zlew, krany, słuchawka prysznicowa, toaleta, czajnik, żelazko itp). Zaleca się stosowanie dzbanka filtrującego wodę przed

wlaniem jej do czajnika i żelazka, pozwala to w znacznym stopniu ograniczyć osadzanie się kamienia.

- należy regularnie, co najmniej raz na 2 miesiące czyścić pralkę i zmywarkę środkami przeznaczonymi do czyszczenia tych urządzeń oraz dokładnie oczyścić miejsca w których osadzają się środki czyszczące. Zaleca się stosowanie środków piorących w żelu zamiast proszków by ograniczyć osadzanie się osadów w dozowniku.
- w przypadku powstania pleśni lub grzyba pod prysznicem należy go usunąć środkami pleśnio/grzybobójczymi i zapewnić odpowiednią wentylację pomieszczenia
- należy regularnie uzupełniać sól i nabłyszczacz w zmywarce
- pralkę i zmywarkę należy pozostawić otwartą aż do całkowitego wyschnięcia
- należy regularnie czyścić odpływy za pomocą przeznaczonych do tego środków, zaleca się stosować środki w żelu zamiast bardziej żrących środków w granulach. W przypadku gdy środki te nie pomagają należy wyczyścić odpływy mechanicznie za pomocą tzw. żmijki lub rozkręcając syfon
- należy regularnie, co najmniej raz w tygodniu czyścić toalety i stosować kostki do toalet by uniknąć rozwoju bakterii i nieprzyjemnych zapachów
- należy regularnie czyścić kuchenkę, piekarnik, mikrofalówkę oraz opiekacz i natychmiast usuwać wszelkie przypalone substancje
- należy regularnie, co najmniej 2 razy w roku rozmrozić zamrażarkę i usunąć nagromadzony lód, należy rozmrozić zamrażarkę przed oddaniem kluczy do mieszkania
- należy regularnie, co najmniej raz w miesiącu czyścić lodówkę i wyrzucać przeterminowane jedzenie
- panele należy myć płynami do paneli, płytki płynami do płytek, meble czyścić środkami do mebli
- okna należy myć co najmniej 2 razy w roku
- należy opróżnić i wyczyścić odkurzacz po każdym użyciu tak by inni lokatorzy mogli z niego swobodnie korzystać. Należy regularnie wymieniać filtry odkurzacza zgodnie z instrukcją dla danego modelu

## **§ 9**

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

1. Wynajmujący ma prawo rozwiązać niniejszą umowę na piśmie z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, gdy Najemca:
  - a) pomimo pisemnego upomnienia używa Przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z niniejszą umową lub używa Przedmiotu najmu niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki wynikające z umowy i 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.
  - b) gdy Najemca wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania Przedmiot najmu lub jego część lub umożliwił użytkowanie przedmiotu najmu osobom nie wymienionym w umowie bez wymaganej uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego,
  - c) pozostaje w zwłoce z zapłatą czynszu najmu i/lub innych opłat za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedniego pisemnego wezwania do zapłaty wszystkich zaległych i bieżących należności, uprzedzenia o zamiarze wypowiedzenia umowy w razie braku zapłaty oraz wyznaczenia dodatkowego 1-miesięcznego terminu na zapłatę.
2. W przypadku gdy niniejsza umowa zostanie wypowiedziana z przyczyn zależnych od Najemcy, wskazanych w ust. 1 lit. a i b powyżej, Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną stanowiącą równowartość czynszu, jaki Najemca byłby zobowiązany uiszczać do końca okresu obowiązywania niniejszej umowy, gdyby niniejsza umowa nie została wypowiedziana. Kara umowna, o której mowa w zdaniu poprzednim, będzie płatna w terminie 7 dni od dnia otrzymania przez Najemcę pisemnego wezwania do jej zapłaty.
3. Najemca może wypowiedzieć umowę wcześniej pod warunkiem znalezienia we własnym zakresie osoby, która zdecyduje się podpisać umowę najmu na identycznych warunkach na pozostały okres. W takiej sytuacji Wynajmujący ma prawo zatrzymać część kaucji do czasu rozliczenia wszystkich mediów (np. w sytuacji gdy rozliczenie ogrzewania następuje w sierpniu a Najemca znalazł zastępstwo w maju.)
4. W ostatnim miesiącu obowiązywania niniejszej umowy Najemca jest zobowiązany umożliwić Wynajmującemu prezentację Przedmiotu najmu kolejnym potencjalnym najemcom, po uprzednim każdorazowym ustaleniu terminu prezentacji z Najemcą.
5. Najemca zobowiązuje się opuścić Przedmiot najmu wraz z osobami z nim zamieszkującymi oraz opróżnić Przedmiot najmu ze wszystkich rzeczy do nich należących oraz zwrócić Przedmiot najmu Wynajmującemu wraz z jego kompletnym wyposażeniem, w należytym stanie technicznym i sanitarnym, najpóźniej do godziny 20:00 w dniu rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy.

6. Przedmiot najmu powinien być zwrócony Wynajmującemu w stanie niepogorszonym, pozwalającym na zamieszkanie w nim kolejnemu najemcy, w tym na korzystanie ze wszystkich zainstalowanych w nim urządzeń. Najemca powinien wykonać wszelkie związane z tym prace na własny koszt, w tym:
- a) dokładnie (np. osad z proszku w pralce, osad z kamienia na kabinie prysznicowej, kurz zgromadzony za pralką, udrażnianie syfonów) posprzątać przedmiot Najmu - w tym części wspólne,
  - b) odmalować Przedmiot najmu i / lub wymienić uszkodzone tapety,
  - c) przywrócić wszelkie wyposażenie, meble i urządzenia, w które jest wyposażony Przedmiot najmu do stanu z dnia wydania lokalu,
  - d) umyć lub przeprowadzić w inny właściwy sposób konserwację wszelkiego wyposażenia, okien, drzwi i framug oraz podłóg i ścian wyłożonych glazurą,
  - e) dokonać obciążających Najemcę na podstawie art. 6a ust. 3 pkt. 3 i 6b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (tj. z 8.09.2016 Dz.U. z 2016 poz. 1610) napraw
  - f) zwrócić Wynajmującemu równowartość uszkodzonych elementów wyposażenia technicznego Przedmiotu najmu, o których mowa w 6a ust. 3 pkt. 3 i 6b ww. Ustawy.
6. Ze zwrotu Przedmiotu najmu zostanie sporządzony pisemny protokół. Jeżeli po opuszczeniu Przedmiotu najmu przez Najemcę w Przedmiocie najmu pozostaną rzeczy wniesione przez Najemcę, Najemca oświadcza, iż porzuca te rzeczy celem wyzbycia się, a konsekwencji czego, Wynajmujący nabędzie ich własność i będzie mógł zrobić z nich dowolny użytek, w tym usunąć je z Przedmiotu najmu i zutylizować.
7. W przypadku gdy lokal nie został należycie posprzątany (włączając w to części wspólne, wypranie pościeli, zasłon czy posprzątanie za szafą, łóżkiem czy pralką, usunięcie osadów, kamienia) Najemca jest zobowiązany do poniesienia zryczałtowanej opłaty za sprzątanie w wysokości określonej w [§ 1 ust. 7](#). Opłata ta zostanie potrącona z kaucji. W przypadku gdy ta kwota nie wystarcza na doprowadzenie lokalu do oryginalnego stanu Wynajmujący może zatrzymać większą kwotę przedstawiając dowód poniesionych kosztów.
8. W przypadku zajmowania Przedmiotu najmu przez Najemcę bez tytułu prawnego po upływie okresu wskazanego w [§ 1 ust. 9](#) niniejszej umowy lub po rozwiązaniu umowy za wypowiedzeniem przez Wynajmującego, Wynajmującemu przysługiwać będzie od Najemcy odszkodowanie w wysokości Czynszu, jaki Wynajmujący mógłby uzyskać oddając Przedmiot najmu w najem na zasadach rynkowych. Jeżeli odszkodowanie to nie pokrywa poniesionych przez Wynajmującego strat, Wynajmujący może żądać odszkodowania uzupełniającego.

9. Niezależnie od postanowień dotyczących kar umownych Wynajmującemu przysługuje prawo do dochodzenia od Najemcy odszkodowania przekraczającego wysokość zastrzeżonej kary umownej na zasadach ogólnych.

## **§ 10**

### **Dane kontaktowe**

1. Dla celów związanych z realizacją niniejszej umowy, Strony ustalają że obowiązują adresy do doręczeń podane na początku tej umowy.
2. Wszelkie zawiadomienia lub oświadczenia Stron, które okażą się potrzebne w związku z zawarciem, wykonaniem lub rozwiązaniem niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności i będą dostarczane osobiście lub też kierowane listem poleconym za potwierdzeniem odbioru do drugiej Strony na adresy wskazane powyżej.

## **§ 11**

### **Ubezpieczenie najemcy**

1. Wynajmujący i Najemca zgodnie ustalają, że nie później niż w terminie 7 dni od dnia wydania Lokalu, Najemca wykupi na własny koszt polisę ubezpieczeniową od odpowiedzialności cywilnej osób fizycznych w Życiu prywatnym (dalej „Ubezpieczenie”) oraz będzie ją utrzymywał (opłacał składki) przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy najmu. Zakres Ubezpieczenia będzie obejmował odpowiedzialność cywilną Najemcy za szkody powstałe w mieniu znajdującym się w przedmiocie najmu na sumę Ubezpieczenia nie mniejszą niż 50.000 złotych (słownie złotych: pięćdziesiąt tysięcy).
2. W przypadku dokonania Ubezpieczenia Najemca prześle skan polisy Wynajmującemu na jego adres mailowy podany w umowie.
3. W przypadku nie wykupienia Ubezpieczenia, o którym mowa w ust. 1 powyżej lub odmowy wypłaty z tegoż ubezpieczenia, Najemca oświadcza, że zobowiązuje się do pokrycia wszelkich szkód w mieniu znajdującym się w Lokalu, z wyjątkiem sytuacji, gdy szkody te powstaną na skutek działań zawinionych przez Wynajmującego.

## **§ 12**

### **Inne**

1. W przypadku gdy po stronie Najemcy występuje więcej niż jedna osoba, za zobowiązania wynikające z niniejszej umowy odpowiadają one wobec Wynajmującego solidarnie, są one również wierzycielami solidarnymi.
2. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Nieważność lub nieskuteczność poszczególnych postanowień niniejszej umowy nie narusza ważności pozostałych jej postanowień ani ważności całej umowy, a w miejsce postanowień nieważnych strony zobowiązują się stosować postanowienia najbardziej zbliżone.
4. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i inne obowiązujące odpowiednie przepisy powszechnie obowiązującego prawa.
5. Wszelkie spory wynikłe na tle stosowania postanowień niniejszej umowy strony zobowiązują się rozwiązywać przede wszystkim polubownie. W razie niemożności polubownego rozwiązania sporu, rozstrzyga je właściwy miejscowo i rzeczowo sąd powszechny.
6. Umowę niniejszą sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.
7. W przypadku rozbieżności wynikających z tłumaczenia umowy na inne języki obowiązującą wersją jest wersja w języku polskim.

### **§ 13**

#### **Dodatkowe ustalenia:**

1. ....  
.....
2. ....  
.....
3. ....  
.....

Wynajmujący

Najemca

.....

.....





Klauzula informacyjna dotycząca Twoich danych osobowych.

Poniżej znajdziesz istotne informacje dotyczące przetwarzania Twoich danych osobowych. Głównym aktem prawnym, który reguluje przetwarzanie danych osobowych w całej Unii Europejskiej, jest RODO, czyli ogólne rozporządzenie o ochronie danych. Nakłada on szereg obowiązków na wszystkich przedsiębiorców przetwarzających dane osobowe, czyli także na nas.

Przetwarzamy Twoje dane osobowe, a ich administratorem jest:

Piotr Kołacz Development

Ul. Nagietkowa 19

32-005 Niepołomice

NIP: 552-168-66-00

REGON: 363698930

Reprezentowana przez Piotr Kołacz

tel. +48 531 840 545, e-mail: [piotr@kolacz.it](mailto:piotr@kolacz.it)

Przetwarzamy Twoje dane osobowe:

- w celu podjęcia działań na Twoje żądanie przed zawarciem umowy, w celu wykonania i na podstawie umowy najmu, którą zawrzemy lub zawarliśmy (podstawa: art. 6 ust. 1 lit. b RODO)
- w celu wykonania obowiązków np. wystawienia Ci faktury, wynikających z przepisów prawa m.in. Ustawy o rachunkowości, Ustawy o podatku od towarów i usług, Ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych (podstawa: art. 6 ust. 1 lit. c RODO)
- w celach analitycznych, archiwalnych (dowodowych), w celu ewentualnego ustalenia, dochodzenia lub obrony przed roszczeniami, badania satysfakcji klientów i określania jakości naszej usługi, oferowania Ci przez nas produktów i usług bezpośrednio, co jest naszym prawnie uzasadnionym interesem (podstawa: art. 6 ust. 1 lit. f RODO).

Twoje dane osobowe możemy udostępniać następującym kategoriom podmiotów:

- firmom, z którymi współpracujemy w celu wykonania umowy tj. firmie obsługującej nasze skrzynki mailowe, firmie IT zapewniającej nam wsparcie informatyczne, firmie zapewniającej usługi przechowywania danych i backupu, firmie zapewniającej nam aplikację do fakturowania i do zarządzania najmem, firmie księgowej, prawniczej, kurierskiej, pocztowej, konserwatorskiej, firmie zarządzania nieruchomościami;

- instytucjom uprawnionym na podstawie przepisów prawa np. urzędowi skarbowemu, sądowi, prokuratorze (jeśli się o to zwróca).

Możemy przekazywać dane poza teren Europejskiego Obszaru Gospodarczego wyłącznie podmiotom ze Stanów Zjednoczonych i wyłącznie takim, które przystąpiły do programu Privacy Shield.

Twoje dane pozyskane w związku z zawarciem umowy przetwarzamy do końca okresu przedawnienia potencjalnych roszczeń z umowy, a Twoje podstawowe dane kontaktowe przechowujemy dla potrzeb marketingu bezpośredniego naszych produktów i usług do czasu, aż zgłosisz sprzeciw względem ich przetwarzania w tym celu, lub sami ustalimy, że się zdezaktualizowały.

Przysługuje Ci prawo dostępu do swoich danych oraz otrzymania ich kopii, prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych, prawo do usunięcia danych, ograniczenia przetwarzania danych, prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych, prawo do przenoszenia danych, prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego. Pamiętaj, że przed realizacją Twoich uprawnień będziemy musieli się upewnić, że Ty to Ty, czyli odpowiednio Cię zidentyfikować. W celu realizacji swoich praw skontaktuj się z nami z wykorzystaniem ww. danych kontaktowych.

Podanie przez Ciebie danych jest dobrowolne, ale niezbędne do zawarcia i realizacji umowy. Jeżeli nie podasz swoich danych, możemy odmówić zawarcia umowy.

Nie stosujemy tzw. profilowania, czyli zautomatyzowanego podejmowania decyzji na podstawie Twoich danych osobowych.

Wynajmujący

Najemca

.....

.....