

**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:

Imię i nazwisko: **Piotr Kołacz**

Numer PESEL: **90022314351**

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

Zwaną dalej: **“Wynajmującym”** i będącego **właścicielem** lokalu mieszkalnego.

a

**Imię i nazwisko / Firma:** .....

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

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

**Numer PESEL / NIP:** .....

**Email:** .....

**Telefon:** .....

oraz

**Imię i nazwisko / Firma:** .....

Adres korespondencyjny: .....

Nr i seria dokumentu tożsamości: .....

Numer PESEL / NIP: .....

Email: .....

Telefon: .....

oraz

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**”: mieszkanie wraz z częściami wspólnymi znajdujące się w lokalu mieszkalnym przy:

- ☐ ul. Strzelców 21/69, 31-422 Kraków, o łącznej powierzchni około 60 m<sup>2</sup>,  
składającym się z 3 pokoi, WC, łazienki oraz kuchni. Nr. KW KR1P/00335709/2
- ☐ ul. Powstańców 34A / 93, 31-422 Kraków, o łącznej powierzchni około 52 m<sup>2</sup>,  
składającym się z 2 pokoi, łazienki oraz kuchni. Nr. KW KR1P/00445419/6

☐ os. Kalinowe 20 / 202, 31-815 Kraków, o łącznej powierzchni około 30 m<sup>2</sup>,  
składającym się z pokoju, łazienki oraz kuchni. Nr. KW KR1P/00637245/8

2. **„Wysokość rabatu za terminową płatność”:** 500 zł (słownie złotych: pięćset)
3. **„Czynsz najmu uwzględniający rabat za terminową płatność”:** ..... zł  
(słownie złotych: ..... )
4. **„Czynsz najmu”:** ..... zł (słownie  
złotych: ..... )
5. **„Kwota czynszu płatna na konto Wynajmującego (terminowa płatność)”:** ..... zł  
(słownie złotych: ..... )
6. **„Kwota czynszu płatna na konto Spółdzielni”:** ..... zł  
(słownie złotych: ..... )
7. **„Kwota zaliczek na media płatna na konto Spółdzielni”:** ..... zł  
(słownie złotych: ..... )
8. **„Wysokość kaucji”:** ..... zł  
(słownie złotych: ..... )
9. **„Dzień rozpoczęcia najmu”:** \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_
10. **„Dzień zakończenia najmu”:** \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_
11. **„Nieprzekraczalny termin wpłacenia kaucji i wykupienia polisy ubezpieczeniowej”:**  
\_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_
12. **„Termin płatności czynszu na konto Wynajmującego”:** ostatni dzień poprzedniego miesiąca
13. **„Termin płatności czynszu i opłat na konto Spółdzielni”:** 15-sty dzień miesiąca
14. **„Numer rachunku bankowego Wynajmującego”:** 94 1050 1445 1000 0092 8246 5054 w ING
15. **„Numer rachunku bankowego Spółdzielni”:**  
☐ ul. Strzelców 21/69: 19 1020 2906 1101 8038 4122 1069  
☐ ul. Powstańców 34A/93: 64 1020 2906 1101 8038 4113 5093  
☐ os. Kalinowe 20/202: 61 2490 0018 0092 0000 0000 6458
16. **„Przykładowy tytuł przelewu do Wynajmującego”:** 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 (co Najemca może zweryfikować na podstawie udostępnionego mu numeru księgi wieczystej).
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.
3. Przekazanie Przedmiotu najmu odbędzie się na podstawie pisemnego protokołu, który stanowi integralną część 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. Zabronione jest prowadzenie oraz rejestrowanie działalności gospodarczej w przedmiocie Najmu. 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.
8. 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.](#)
9. W dniu wydania Przedmiotu najmu, Wynajmujący przekaże Najemcy co najmniej 1 komplet kluczy. Szczegółowy wykaz przekazanych kluczy znajdzie się w protokole zdawczo-odbiorczym.
10. Najemca oświadcza, iż wyraża zgodę, by Wynajmujący dysponował zapasowym kompletem kluczy, umożliwiającym mu dostanie się do Przedmiotu najmu.
11. W sytuacji zgubienia kluczy, o których mowa w [§ 2 ust. 9](#) Najemca zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić o tym Wynajmującego. W przypadku zaistnienia wskazanej sytuacji nastąpi wymiana zamków wraz z dorobieniem kluczy zapasowych na koszt Najemcy.

## § 3

### Okres obowiązywania umowy

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia określonego w [§ 1 ust. 9](#) zwanego dniem rozpoczęcia najmu, do dnia określonego w [§ 1 ust. 10](#) zwanego dniem zakończenia najmu, pod warunkiem zapłaty przez Najemcę całości kaucji, o której mowa w [§ 7](#) niniejszej umowy oraz pod warunkiem przedstawienia polisy ubezpieczenia opisanej w [§ 11](#) w terminie do dnia określonego w [§ 1 ust. 11](#) zwanego nieprzekraczalnym terminem wpłacenia kaucji i wykupienia polisy ubezpieczeniowej.
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 k.c.](#)).

#### § 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. 12](#) (włącznie) na rachunek Wynajmującego określony w [§ 1 ust. 14](#) w kwocie określonej na otrzymanej fakturze VAT (po spełnieniu warunków rabatu: [§ 1 ust. 5](#)), tytuł przelewu powinien zawierać imię i nazwisko wynajmującego, adres mieszkania oraz słowo czynsz ([§ 1 ust. 16](#)) oraz na rachunek Spółdzielni określony w [§ 1 ust. 15](#) w kwocie określonej w [§ 1 ust. 6](#) do dnia określonego w [§ 1 ust. 13](#) (włącznie). W przypadku powstania odsetek z tytułu nieterminowej wpłaty Najemca zobowiązuje się je pokryć. Kwota czynszu płatna na konto Spółdzielni określona w [§ 1 ust. 6](#) może ulec zmianie, w tym przypadku Najemca zostanie poinformowany wiadomością email a kwota czynszu płatna na konto Wynajmującego określona w [§ 1 ust. 5](#) zostanie adekwatnie dostosowana tak aby ich suma nie przekraczała sumarycznej kwoty czynszu ustalonej w [§ 1 ust. 4](#). Dla wygody rozliczeń nowa kwota zostanie zaokrąglona do pełnych 10-ciu złotych w górę a ewentualna nadpłata zostanie zwrócona Najemcy po zakończeniu umowy najmu.
3. Zmiana numeru rachunku bankowego Wynajmującego lub Spółdzielni lub adresu email wymaga poinformowania o tym Najemcy na piśmie lub mailowo na adres e-mail podany w umowie i nie stanowi zmiany niniejszej umowy.
4. Jeżeli Czynsz zostanie zaksięgowany na rachunku bankowym Wynajmującego do końca dnia określonego w [§ 1 ust. 12](#), wówczas Czynsz za następny miesiąc (okres rozliczeniowy) zostanie pomniejszony o rabat w wysokości określonej w [§ 1 ust. 2](#).
5. W sytuacji kiedy czynsz zostanie zaksięgowany na rachunku bankowym Wynajmującego do końca dnia określonego w [§ 1 ust. 12](#), ale Najemca nie uiści w terminie innych opłat określonych w [§ 5 ust. 7](#) oraz [§ 4 ust. 2](#) wówczas rabat w wysokości określonej w [§ 1 ust. 2](#) nie jest naliczany, a Najemca jest zobowiązany uiścić czynsz najmu na kwotę podaną w [§ 1 ust. 4](#).
6. Rabat czynszu naliczany jest z miesiąca na miesiąc. W przypadku braku wpłaty w terminie wskazanym w [§ 1 ust. 12](#) w danym miesiącu, kolejny czynsz należy uiścić w cenie regularnej.
7. Wynajmujący może dokonać korekty faktury do ceny regularnej wstecz, jeśli uprzednio Najemca nie zapłacił w terminie wskazanym w [§ 1 ust. 12](#), a faktura została wystawiona z ceną uwzględniającą rabat.

8. 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](#). Rabat za pierwszy miesiąc obowiązuje w przypadku terminowych płatności przez cały okres umowy. W przypadku nieterminowych płatności choćby w jednym okresie zostanie on anulowany i zostanie wystawiona faktura korygująca za pierwszy okres rozliczeniowy najmu.
9. Strony ustalają, że kwota czynszu określona w [§ 1 ust. 4](#) będzie ulegać waloryzacji co roku o wskaźnik wzrostu cen towarów konsumpcyjnych za rok poprzedni ogłoszony przez Prezesa GUS, bez konieczności wprowadzenia aneksu do umowy. Nowa wysokość czynszu będzie obowiązywać od następnego miesiąca po ogłoszeniu wskaźnika. Wynajmujący może dokonać korekty faktury do ceny uwzględniającej waloryzację wstecz, jeśli uprzednio faktura została wystawiona z ceną nie uwzględniającą waloryzacji a wskaźnik wzrostu cen towarów konsumpcyjnych za rok poprzedni został ogłoszony przez Prezesa GUS. Dla wygody rozliczeń nowa kwota zostanie zaokrąglona do pełnych 10-ciu złotych w górę.

## **§ 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.
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:
- wywóz i usuwanie śmieci i nieczystości,
  - centralne ogrzewanie,
  - ciepła i zimna woda,
  - odprowadzanie ścieków,
  - energia elektryczna,
  - gaz (jeśli dotyczy),
  - internet i telewizja (jeśli dotyczy),
  - Inne media wykorzystywane w Przedmiocie najmu, nie wymienione w punkcie [1](#) oraz [3](#) lub na które umowa została zawarta przez Najemcę a nie Wynajmującego.

4. Najemca przyjmuje do wiadomości, że opłaty eksploatacyjne wskazane w punkcie [3](#) są zmienne i uzależnione od zużycia ich przez Najemcę oraz cen wyznaczonych przez zewnętrzne podmioty, a także m.in. od sezonu grzewczego. Wysokość opłat do Spółdzielni mieszkaniowej (woda, ścieki, śmieci, ogrzewanie) w dniu podpisania umowy została określona w [§ 1 ust. 7](#). Kwota ta może ulegać zmianom w trakcie umowy najmu a zmiany te są niezależne od Wynajmującego.
5. Po przekazaniu kluczy do mieszkania Najemca w ciągu 14 dni zawrze, we własnym zakresie, umowę z dostawcą energii elektrycznej, gazu (jeśli dotyczy) oraz opcjonalnie Internetu, na podstawie przekazanych przez poprzedniego Najemcę protokołów zdawczo-odbiorczych.
6. Najemca ma możliwość kontynuować lub podpisać nową umowę na Internet u dostawcy dostępnego w mieszkaniu lub dostawcy mobilnego (nie jest możliwe prowadzenie nowych przyłączy).
7. Opłaty eksploatacyjne, takie jak woda, ścieki, śmieci i ogrzewanie Najemca zobowiązuje się opłacać bezpośrednio na konto spółdzielni wskazane w [§ 1 ust. 15](#) (**nie na konto Wynajmującego**) w wysokości wskazanej co miesiąc w wiadomości e-mail otrzymanej od Wynajmującego o tytule "Opłaty eksploatacyjne do spółdzielni" lub innym pokrewnym.
8. Opłaty eksploatacyjne uiszczane bezpośrednio na konto bankowe Spółdzielni (woda, ścieki, śmieci, ogrzewanie) stanowią zaliczki na poczet pokrycia faktycznego zużycia mediów. W przypadku gdy zużycie mediów (wg. faktury rozliczeniowej otrzymanej ze spółdzielni) przekroczy sumę zaliczek Najemca jest zobowiązany uregulować brakującą kwotę. Rozliczenie następuje na podstawie faktycznie otrzymanych faktur. W przypadku wystąpienia nadpłaty Wynajmujący zobowiązuje się zwrócić ją po zakończeniu umowy najmu.
9. W sytuacji kiedy opłaty eksploatacyjne, o których mowa w [§ 5 ust. 7](#) nie zostaną w terminie do dnia określonego w [§ 1 ust. 13](#) wpłacone do spółdzielni, Najemca zobowiązany jest uiścić czynsz najmu w takiej wysokości jak w przypadku nieterminowej płatności, określony w [§ 1 ust. 4](#).
10. 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. kar umownych i opłat manipulacyjnych
  3. uregulowania zaległości w spółdzielni mieszkaniowej,
  4. innych zaległych płatności wynikłych z tej umowy,
  5. Czynszu,
11. 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 równomiernie rozłożony między Najemców i doliczony najbliższej faktury.
12. W przypadku uszkodzenia sprzętów nowych (zakupionych w ostatnich 2 latach od momentu uszkodzenia) lub gdy sprzęt uległ uszkodzeniu z powodu zaniedbań Najemcy (np. był używany niezgodnie z instrukcją, nie były wymieniane filtry, nie był regularnie czyszczony) 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 wart 80% kosztów zakupu nowego sprzętu o

podobnym zakresie funkcjonalności). Nowy sprzęt zostanie zakupiony przez Wynajmującego i dostarczony Najemcom w możliwie najkrótszym terminie a koszt zostanie doliczony do najbliższej faktury.

13. Najemca jest uprawniony do zawarcia umów zapewniających płatną telewizję, usługi telefoniczne we własnym imieniu i na własny rachunek.
14. Opłaty wynikające z umów podpisanych przez Najemcę z innymi podmiotami na usługi które świadczone są na terenie wynajmowanego lokalu, ponosi Najemca. Najemca zapewni, że umowy te nie będą w żaden sposób obciążać Wynajmującego.
15. Najemca rejestruje we własnym zakresie i ponosi koszt abonamentu RTV za używanie w Przedmiocie najmu posiadanych odbiorników RTV.
16. W przypadku gdy Najemca wpłaci (na konto Wynajmującego lub Spółdzielni) kwotę większą niż ta wynikła z umowy/zużycia mediów to Najemca ma możliwość potrącić kwotę nadpłaty przy kolejnej płatności.

## **§ 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. Koszty prawnicze, sądowe oraz windykacji wynikłe z opóźnienia w dokonywaniu przez Najemcę zapłaty Wynajmującemu Czynszu i/lub innych opłat obciążają Najemcę.
4. 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. 8](#).
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 zgodnie z [art. 670 k.c.](#)
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. 14](#), 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, po łącznym spełnieniu następujących warunków:
  - rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej umowy,
  - ostatecznym rozliczeniu należności przypadających Wynajmującemu z tytułu niniejszej umowy,
  - ostatecznym rozliczeniu innych opłat określonych w [§ 5 ust. 7](#) na podstawie przesłanych przez spółdzielnię rachunków/faktur (np. gdy najem kończy się we wrześniu, a faktura rozliczeniowa za wodę za okres do września zostanie wystawiona w styczniu to w styczniu zostanie też zwrócona kaucja)
  - dostarczeniu potwierdzenia wymeldowania z mieszkania,
  - skutecznego przepisania umowy na energię elektryczną i gaz (jeśli dotyczy) na nowego najemcę 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. W przypadku gdy Najemca nie dostarczy potwierdzenia wymeldowania (potwierdzenia, że w mieszkaniu nikt nie jest zameldowany) Wynajmujący pozyska takie zaświadczenie z odpowiedniego urzędu a kosztami obciąży Najemcę. W przypadku gdy będzie konieczne administracyjne wymeldowanie Najemcy to koszty tej procedury pokrywa Najemca.

## § 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 wraz z wyposażeniem zgodnie z zasadami opisanymi w [art. 6b ustawy o ochronie praw lokatorów](#).
3. Wynajmujący zobowiązuje się do naprawy przedmiotu najmu wraz z wyposażeniem, jeśli Najemca udowodni, że usterka wynika z winy Wynajmującego.
4. 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 (według cen rynkowych).

5. Remonty Przedmiotu najmu o zakresie opisanym w [art. 6a ustawy o ochronie praw lokatorów](#) obciążają Wynajmującego.
6. 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 lub konsekwencje są większe niż gdyby wiedział o takiej konieczności wcześniej to Wynajmujący może obciążyć Najemcę różnicą w kosztach.
7. Najemca zobowiązany jest poinformować Wynajmującego o konieczności dokonania przeglądów i innych czynności wymaganych przez Spółdzielnię Mieszkaniową oraz udostępnić lokal w celu dokonania takiego przeglądu. W przypadku gdy lokal nie został udostępniony w wymaganym terminie Najemca ponosi konsekwencje wynikłe z tego faktu (np. opłata za dodatkowy termin przeglądu, kara administracyjna). Każdorazowo po przeglądzie Najemca zobowiązuje się przekazać skan protokołu przeglądu na adres email Wynajmującego.
8. 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.
9. 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.
10. W Przedmiocie najmu (w tym na balkonie) obowiązuje bezwzględny zakaz palenia papierosów i innych substancji wytwarzających dym. Naruszenie zakazu skutkuje obowiązkiem zapłacenia kary umownej w wysokości 1000 zł (słownie złotych: tysiąc) za każdy ujawniony przypadek oraz pokrycia kosztów dodatkowego sprzątnięcia mieszkania w celu usunięcia zapachów i osadów.
11. W Przedmiocie najmu obowiązuje zakaz przebywania zwierząt, jeżeli ich obecność nie została wcześniej ustalona z Wynajmującym w formie pisemnej. Naruszenie zakazu skutkuje obowiązkiem zapłacenia kary umownej w wysokości 1000 zł (słownie złotych: tysiąc) za każdy ujawniony przypadek oraz pokrycia kosztów dodatkowego zużycia mieszkania z powodu obecności zwierząt.
12. 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.
13. 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 Wynajmującemu wszystkie otrzymane klucze, z wyjątkiem klucza dla siebie i pozostałych najemców, w ilości

po jednym dla każdego, w ciągu 3 dni od dnia wymiany. W przypadku gdy Wynajmujący jest obecny przy wymianie zamków, Najemca przekaże mu klucz (klucze) w dniu wymiany zamków. Koszt wymiany zamków obciąża Najemcę.

14. Wynajmujący zastrzega sobie prawo wejścia do zajmowanego przez Najemcę Przedmiotu najmu pod nieobecność Najemcy lub gdy Najemca odmawia udostępnienia Przedmiotu najmu, w obecności funkcjonariuszy – policji, straży miejskiej, straży pożarnej lub pracowników Spółdzielni lub osób wyznaczonych przez Spółdzielnię lub dostawców mediów lub sąsiadów (np. gdy zostali zalani), 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.
15. Mieszkanie zostaje przekazane z kompletem wyposażenia (sztućców, talerzy, garnków, suszarką 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.
16. Najemca jest zobowiązany utrzymywać przedmiot Najmu w czystości. W przypadku stwierdzenia przez Wynajmującego, że przedmiot najmu jest zaniedbany (nie sprzątnięty regularnie) może on wezwać Najemcę do jego doprowadzenia do czystości w terminie 14 dni kalendarzowych (w tym usunięcia nagromadzonego kamienia, udrażniania zatkanych odpływów, grzyba itp.). W przypadku gdy mieszkanie nie zostało doprowadzone do czystości w wyznaczonym terminie Wynajmujący może dokonać sprzątnięcia we własnym zakresie lub z użyciem firmy sprzątającej i kosztami obciążyć Najemcę.
17. Wynajmujący 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.
18. W przypadku gdy naprawy dokonane przez Najemcę zostały wykonane z użyciem niskiej jakości zamienników (np. wysokiej jakości materac został wymieniony na tani materac z supermarketu) Wynajmujący ma prawo dokonać ponownej naprawy/wymiany i kosztami obciążyć Najemcę.
19. Wytyczne co do utrzymania mieszkania w czystości znajdują się w protokole zdawczo-odbiorczym stanowiącym integralną część tej umowy a podpisywanym w dniu przekazania kluczy do mieszkania.

## § 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 używanie lokalu lub opłat niezależnych od właściciela pobieranych przez właściciela (opłaty przy których umowa zawarta jest na dane właściciela, np. woda, ogrzewanie) tylko w przypadkach, gdy lokator nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług 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, b i c](#) 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. W zaistniałej sytuacji nie obowiązują rabaty. 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. W przypadku wypowiedzenia lub rozwiązania Umowy przez Najemcę lub przez Wynajmującego z winy Najemcy przed upływem terminu na jaki została zawarta umowa Najemca zobowiązany jest dodatkowo do zapłaty opłaty manipulacyjnej w wysokości 1000 zł za każdy miesiąc pozostały do pierwotnie ustalonego w umowie terminu zakończenia umowy.
4. W przypadku gdy Najemca opuścił/porzucił wynajmowany lokal wcześniej niż przewiduje to umowa bez pisemnej zgody Wynajmującego, zobowiązany jest on do uiszczenia opłaty manipulacyjnej za każdy miesiąc porzucenia/opuszczenia mieszkania zgodnie z [§ 9 ust. 3](#). Informacja o porzuceniu/opuszczeniu mieszkania przez Najemcę może zostać przekazana Wynajmującemu w dowolnej formie np. sms/telefon/e-mail, co będzie stanowiło rozwiązanie umowy przez Najemcę. Strony zgodnie oświadczają, że mimo braku pisemnego potwierdzenia rozwiązania umowy w przypadku porzucenia/opuszczenia mieszkania, umowa zostanie bezspornie rozwiązana. W przypadku zaistnienia powyżej opisanej sytuacji Najemca upoważnia Wynajmującego do wysprzątania mieszkania, znalezienia nowych lokatorów oraz jednostronnego sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego wraz z dokumentacją fotograficzną pozostawionego stanu. Po

porzuceniu mieszkania Wynajmujący upoważniony jest do rozpoczęcia nowej umowy najmu z nowym Najemcą.

5. 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. Najemca zobowiązuje się do posprzątania mieszkania przed terminem prezentacji tak by prezentowało się w atrakcyjny sposób dla potencjalnych przyszłych najemców. W przypadku gdy lokal nie został należycie przygotowany do prezentacji Najemca zobowiązuje się do zapłacenia kary umownej w wysokości 1000 zł (słownie złotych: tysiąc) za każdy dzień w którym bałagan w mieszkaniu uniemożliwił lub utrudnił znalezienie nowych najemców.
6. 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 należyтым stanie technicznym i sanitarnym, najpóźniej do godziny 12:00 w dniu rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy.
7. 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,
  - b) odmalować Przedmiot najmu (w przypadku zabrudzeń lub uszkodzeń ścian i/lub sufitów) i / lub wymienić uszkodzone tapety,
  - c) przywrócić wszelkie wyposażenie, meble i urządzenia, w które jest wyposażony Przedmiot najmu do stanu z dnia wydania lokalu oraz przywrócić ich pierwotne ustawienie,
  - 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. [6b ustawy o ochronie praw lokatorów](#) napraw
  - f) zwrócić Wynajmującemu równowartość uszkodzonych elementów wyposażenia technicznego Przedmiotu najmu, o których mowa w [art. 6b Ustawy o ochronie praw lokatorów](#).
8. W przypadku pozostawienia przedmiotu najmu w stanie pogorszonym, w szczególności poprzez niewykonanie czynności określonych w [§ 9 ust. 7](#), Wynajmujący potrąci z Kaucji kwotę potrzebną na przygotowanie mieszkania dla kolejnych najemców, w tym (w razie konieczności) kwotę rekompensaty na zapłatę czynszu za niemożność wynajmu mieszkania w tym czasie, proporcjonalnie do czasu trwania takiego stanu, naliczoną w systemie miesięcznym.
9. 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. Powyższe dotyczy również korespondencji otrzymywanej na adres Przedmiotu najmu po dniu opuszczenia Przedmiotu najmu lub pozostawionej w skrzynce pocztowej.

10. W przypadku gdy lokal nie został należycie posprzątny (włączając w to części wspólne, wypranie pościeli, zasłon czy posprzątnięcie za szafą, łóżkiem czy pralką, usunięcie osadów, kamienia itp.) Najemca jest zobowiązany do poniesienia minimalnej zryczałtowanej opłaty za sprzątnięcie w wysokości 1000 zł (słownie złotych: tysiąc). Opłata ta zostanie potrącona z kaucji. W przypadku gdy ta kwota nie wystarcza na doprowadzenie lokalu do oryginalnego stanu Wynajmujący może zatrzymać większą kwotę zgodnie z cennikiem znajdującym się w protokole zdawczo-odbiorczym.
11. W przypadku zajmowania Przedmiotu najmu przez Najemcę bez tytułu prawnego po upływie okresu wskazanego w [§ 1 ust. 10](#) niniejszej umowy lub po rozwiązaniu umowy za wypowiedzeniem przez Wynajmującego, Wynajmującemu przysługiwać będzie od Najemcy odszkodowanie w wysokości Czyszu, 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.
12. Niezależnie od postanowień dotyczących kar umownych Wynajmującemu przysługuje prawo do dochodzenia od Najemcy odszkodowania przekraczającego wysokość zastrzeżonej kary umownej na zasadach ogólnych.
13. Wraz z zakończeniem umowy najmu Najemca zobowiązany jest dostarczyć prawidłowo wypełniony protokół zdawczo-odbiorczy dla dostawcy energii elektrycznej i gazu (jeżeli występuje w mieszkaniu). W przypadku niespełnienia powyższego warunku Najemca zobowiązany jest do zapłaty kary umownej w wysokości 500 zł za każdy niedostarczony protokół oraz poniesienia konsekwencji wynikłych z tego faktu (np. niemożność zawarcia umowy z nowym Najemcą z powodu niemożności zawarcia na niego umowy na prąd)
14. Wraz z zakończeniem umowy Najmu i podpisem protokołu zdawczo-odbiorczego Najemca zobowiązany jest zwrócić wszystkie klucze, które otrzymał od Wynajmującego. Jeśli Najemca nie zwróci kluczy w wyznaczonym terminie zostanie obciążony kosztami wymiany zamków.
15. W przypadku porzucenia mieszkania (opuszczenia mieszkania bez spisania protokołu zdawczo-odbiorczego) zostanie powołana przez Wynajmującego Komisja Inwentaryzacyjna w celu zaopiniowania stanu przedmiotu najmu. Kosztami pracy Komisji zostanie obciążony Najemca. W przypadku stwierdzenia szkód/zniszczeń/uszkodzeń po porzuceniu mieszkania na Najemcy spoczywa obowiązek udowodnienia, że wskazanych szkód/zniszczeń/uszkodzeń nie było w czasie porzucania mieszkania przez Najemcę.
16. W przypadku porzuceniu mieszkania i nie zwrócenia wszystkich kluczy Wynajmujący ma prawo wymiany zamków (w celu zabezpieczenia lokalu). Kosztami wymiany zamków zostanie obciążony Najemca.

## **§ 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 w terminie do dnia określonego w [§ 1 ust. 11](#) zwanego nieprzekraczalnym terminem wpłacenia kaucji i wykupienia polisy ubezpieczeniowej, 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.
2. Ubezpieczenie ma na celu ochronę Najemcy i Wynajmującego przez dodatkowymi kosztami, spowodowanymi nieumyślnym działaniem Najemcy, jak np. nie zakręcenie kranu powodujące zalanie mieszkania wynajmowanego lub mieszkań sąsiadów, pozostawienie włączonej ładowarki, która spowoduje pożar w mieszkaniu, uderzenie kabiny prysznicowej spowoduje jej pęknięcie.
3. Posiadanie Ubezpieczenia jest warunkiem niezbędnym do zawarcia umowy, w przypadku braku wykupienia polisy we wskazanym terminie lub jej wygaśnięcia przed końcem umowy najmu, umowa najmu traci ważność.
4. Zakres Ubezpieczenia będzie obejmował odpowiedzialność cywilną Najemcy za szkody powstałe w mieniu znajdującym się w przedmiocie najmu na sumę Ubezpieczenia nie mniejszą niż 20.000 złotych (słownie złotych: dwadzieścia tysięcy) oraz sumę ogólną co najmniej 500.000 (słownie złotych: pięćset tysięcy).
5. W przypadku dokonania Ubezpieczenia Najemca prześle skan polisy Wynajmującemu na jego adres mailowy podany w umowie.
6. W przypadku zaistnienia sytuacji opisanych w [§ 11 ust. 2](#) Najemca zobowiązany jest do samodzielnego pozyskania odszkodowania z Ubezpieczenia i przekazania uzyskanej kwoty poszkodowanemu. W przypadku odmowy wypłaty z tegoż ubezpieczenia, Najemca oświadcza, że zobowiązuje się do pokrycia wszelkich szkód w mieniu znajdującym się w Lokalu lub innych lokalach w budynku, 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 dla Wynajmującego 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.
8. Najemca, którego językiem ojczystym nie jest język polski, podpisując niniejszą umowę potwierdza, że zrozumiał treść umowy i nie wnosi do niej żadnych zastrzeżeń.

### **§ 13**

#### **Przetwarzanie danych osobowych**

1. Dane osobowe najemcy przetwarzane są zgodnie z Polityką Prywatności umieszczoną pod adresem: [https://kolacz.it/polityka\\_prywatnosci.pdf](https://kolacz.it/polityka_prywatnosci.pdf). Najemca podpisując tą umowę potwierdza, że zapoznał się z Polityką Prywatności oraz ją akceptuje.

### **§ 14**

#### **Dodatkowe ustalenia**

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Wynajmujący

Najemca

.....

.....