

Załącznik nr 10 do Regulaminu postępowania  
w przedmiocie najmu lokali w budynkach stanowiących  
własność „Łódzkiej Spółki Infrastrukturalnej” sp. z o. o.

**WZÓR**

## **UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO**

zawarta w ..... w dniu ..... pomiędzy:

„**Łódzką Spółką Infrastrukturalną**” sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi przy ul. Wólczańskiej 17, REGON:100077301, NIP:725-19-06-517, wysokość kapitału zakładowego ..... PLN, działającą na podstawie wpisu do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XX Wydział Gospodarczy - Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000243066, zwaną w dalszej części umowy „**Wynajmującym**”,

reprezentowaną przez:

.....  
.....  
.....

a

.....,  
Zamieszkałym w ....., PESEL :.....zwaną/ym w dalszej części umowy „Najemcą”, reprezentowaną/ym przez:

.....\*

\*Wypełnić właściwe pole

### **§ 1**

#### **Własność budynku**

Wynajmujący oświadcza, że jest jedynym właścicielem budynku, położonego w Łodzi, przy ....., dla którego prowadzona jest w Sądzie Rejonowym dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta KW nr ..... oraz, że jest uprawniony do oddania w najem **lokalu nr .....** znajdującego się w powołanym wyżej budynku.

### **§ 2**

#### **Przedmiot umowy najmu**

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal mieszkalny o łącznej powierzchni ..... m<sup>2</sup>, znajdujący się w budynku, o którym mowa w § 1, usytuowany na ..... oznaczony jako lokal nr ....., wraz z wyposażeniem, urządzeniami i instalacjami określonymi w protokole zdawczo-odbiorczym będącym integralną częścią umowy, zwany w dalszej części umowy „**przedmiotem najmu**”. Mieszkanie składa się z następujących pomieszczeń:

a) pokój .....m<sup>2</sup>

- b) pokój .....m<sup>2</sup>
  - c) kuchnia .....m<sup>2</sup>
  - d) łazienka .....m<sup>2</sup>
  - e) przedpokój .....m<sup>2</sup>
2. Wynajmujący oddaje Najemcy dodatkowo w najem ..... o powierzchni ..... m<sup>2</sup>, znajdujący się ....., wraz z wyposażeniem, urządzeniami i instalacjami określonymi w protokole zdawczo-odbiorczym będącym integralną częścią umowy, zwany w dalszej części umowy przedmiotem najmu.
  3. Przedmiot najmu wykorzystywany będzie przez Najemcę wyłącznie na zaspokojenie potrzeb mieszkalnych Najemcy.

### § 3

#### Obowiązki Wynajmującego

W ramach obowiązków wynikających z niniejszej umowy Wynajmujący zobowiązuje się wobec Najemcy do następujących świadczeń:

- a) zapewnienie ogrzewania lokalu w sezonie grzewczym,
- b) zapewnienia ciepłej i zimnej wody do celów sanitarnych wraz z odprowadzaniem ścieków.

Powyższe świadczenia Wynajmującego stanowią podstawę do poboru opłaty zaliczkowej na poczet przyszłych opłat za media związanej z użytkowaniem lokalu, która nie jest objęta czynszem najmu uiszczanym przez Najemcę.

### § 4

#### Obowiązki Najemcy

1. Najemca obowiązany jest do używania przedmiotu najmu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem i celem umowy.
2. Najemca nie może przedmiotu najmu oddać w całości lub w części osobie trzeciej do bezpłatnego używania, w dzierżawę albo w podnajem, jak i udostępnić tytułem jakiegokolwiek innego stosunku cywilnoprawnego. W przypadku gdyby osoba trzecia przedmiotu najmu używała, wówczas domniemywa się, że Najemca udostępnił przedmiot najmu tej osobie trzeciej tytułem podnajmu.
3. Wynajmujący wyraża zgodę na użytkowanie przedmiotowego lokalu przez osoby wskazane przez Najemcę, z zaznaczeniem, że pełną odpowiedzialność za regulowanie należności i za utrzymanie stanu mieszkania ponosi w całości Najemca.
4. Najemca obowiązany jest utrzymać zajmowany lokal we właściwym stanie sanitarnym i technicznym.
5. Najemcę w trakcie trwania najmu obciążają drobne remonty i naprawy, zgodnie z art. 681 k.c.
6. Najemca poza naprawami wymienionymi w ust. powyżej, jest obowiązany do naprawienia szkód powstałych na skutek okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność.
7. Wszelkie remonty i naprawy muszą być uprzednio uzgodnione z Wynajmującym w formie pisemnej.
8. Wszelkie adaptacje, modernizacje, ulepszenia oraz zmiany struktury wynajętego lokalu, a także zainstalowanie w nim urządzeń technicznych odbiegających znacząco poza standard

wyposażenia, wymagają uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego. Koszty z tym związane ponosi Najemca, na podstawie odrębnej umowy zawartej z Wynajmującym.

9. Najemcy zobowiązani są do przestrzegania **Regulaminu porządku domowego** zgodnie z postanowieniami Załącznika nr 3 do niniejszej umowy.

## § 5

### Osoby zamieszkujące lokal

1. W lokalu zamieszkiwać będą następujące osoby:

.....PESEL.....

.....PESEL.....

.....PESEL.....

2. Najemcy są zobowiązani do informowania o zmianie osób uprawnionych do wspólnego zamieszkiwania. Zgłoszenie w formie pisemnej Wynajmujący powinien otrzymać nie później niż w terminie 7 dni od zaistnienia zmiany.

## § 6

### Czynsz najmu i opłaty

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu miesięcznie czynsz za najmowaną powierzchnię:
  - a) określoną w §2 ust. 1 w kwocie ..... złotych (słownie: .....)  
podwyższoną
  - b) określoną w §2 ust. 2 w kwocie .....złotych (słownie: .....)
2. Oprócz czynszu określonego w ust. 1, Najemca jest zobowiązany uiszczać miesięczną opłatę administracyjną określoną w karcie lokalu tj. załączniku nr 1 do niniejszej umowy stanowiącym jej integralną część.
3. Oprócz czynszu określonego w ust. 1 oraz opłaty administracyjnej określonej w ust. 2 Najemca zobowiązany jest uiszczać miesięczne opłaty eksploatacyjne niezależne od Wynajmującego, wynikające ze świadczeń dokonywanych przez osoby trzecie. Wysokość opłat eksploatacyjnych obowiązująca w chwili zawarcia umowy zostanie ustalona w karcie lokalu tj. załączniku nr 1 do niniejszej umowy stanowiącym jej integralną część. Wysokość opłat eksploatacyjnych jest zależna od osób trzecich, obciążających tymi opłatami Wynajmującego, zatem zmiana wysokości tych opłat nie wymaga zmiany niniejszej Umowy. Wynajmujący będzie informował Najemcę o zmianie wysokości opłat eksploatacyjnych, w miarę możliwości czyniąc to z wyprzedzeniem.
4. Najemca zobowiązany jest do zawarcia indywidualnej umowy na ..... Najemca ma obowiązek przedstawić umowę/y, o której mowa powyżej, na każde wezwanie Wynajmującego.
5. Najemca zobowiązany jest do złożenia oświadczenia o liczbie osób zamieszkałych w przedmiocie najmu w celu naliczenia opłaty za wywóz odpadów komunalnych według stawki ustalonej uchwałą Rady Miejskiej w Łodzi.
  - a) W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości danych w oświadczeniu, o którym mowa w ust. 4, Wynajmującemu przysługuje prawo naliczenia opłaty wg poczynionych ustaleń, co do faktycznej liczby osób zamieszkałych w przedmiotowym lokalu.

- b) W przypadku nałożenia kary na Wynajmującego z tytułu stwierdzonych nieprawidłowości związanych z wywozem odpadów komunalnych z przyczyn obciążających Najemcę, Wynajmującemu przysługuje prawo obciążenia Najemcy kwotą stanowiącą równowartość zapłaconej przez Wynajmującego kary.
6. Rozliczenia zużycia wody i odprowadzania ścieków dokonuje Wynajmujący raz w roku najpóźniej do 31 marca roku następnego na podstawie otrzymanej przez Wynajmującego faktury z Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o. przez wyliczenie kosztów zużycia przypadających na Najemcę, z uwzględnieniem dokonanych przez niego zaliczkowych wpłat na poczet kosztów zużycia wody.
  7. Rozliczenia kosztów w odniesieniu do wniesionych przez Najemcę opłat za energię ciepłą dokonuje Wynajmujący raz w roku najpóźniej do 31 marca roku następnego, na podstawie otrzymanej przez Wynajmującego faktury od dostawcy energii cieplnej. Rozliczenie to będzie stanowić podstawę ustalenia przez Wynajmującego cen na następny okres rozliczeniowy.
  8. Opłaty, o których mowa w ust. 1-3, płatne będą z góry w terminie do 14 dnia danego miesiąca kalendarzowego, za który następuje zapłata opłat (liczy się data uznania rachunku Wynajmującego kwotą przelewu), na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze.
  9. W przypadku opóźnienia w uiszczaniu wyżej wymienionych należności, Wynajmującemu przysługuje prawo naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie.
  10. Wynajmującemu przysługuje prawo corocznej waloryzacji stawki czynszu i opłaty administracyjnej, określonej wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonych w komunikacie Prezesa GUS w pierwszym kwartale roku za rok ubiegły. Zmiana czynszu zgodnie z powyższymi zasadami nastąpi od miesiąca ..... r. Waloryzacja nie stanowi zmiany umowy.
  11. Niezależnie od waloryzacji, o której mowa w ust. 11, Wynajmujący może zmienić wysokości stawki czynszu lub opłaty administracyjnej, z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia dotychczas obowiązującej stawki, ze skutkiem na koniec ostatniego miesiąca kalendarzowego następującego po tym miesiącu, w którym dokonano wypowiedzenia. Artykuł 8a ust. 4 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego stosuje się, co oznacza, że podwyżka w wyniku której wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu może nastąpić w uzasadnionych przypadkach, o których mowa w ust. 4a albo w ust. 4e powołanej ustawy.

## § 7

### Ubezpieczenie

1. Wynajmujący zobowiązuje się do ubezpieczenia budynku, w którym znajduje się Przedmiot Najmu od ognia i innych zdarzeń losowych.
2. Ubezpieczenie mienia będącego własnością Najemcy leży po stronie Najemcy.
3. Wynajmujący nie odpowiada za mienie Najemcy wniesione do przedmiotu najmu.

## § 8

### Udostępnienie lokalu

Najemca jest zobowiązany na żądanie Wynajmującego do udostępnienia lokalu w celu dokonania wszelkich czynności związanych z administrowaniem budynkiem w szczególności udostępnienie lokalu Wynajmującemu, odpowiednim służbom lub osobom upoważnionym przez Wynajmującego celem usunięcia powstałych awarii, powodujących szkodę lub bezpośrednio zagrażających powstaniu szkody.

## § 9

### Przekazanie lokalu

Wydanie przedmiotu najmu nastąpi w dniu..... na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez Strony i stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

## § 10

### Czas trwania umowy i wypowiedzenie

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony.
2. Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, Wynajmujący może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli Najemca:
  - a) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
  - b) jest w zwłóce z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od właściciela pobieranych przez właściciela tylko w przypadkach, gdy Najemca nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług, co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub,
  - c) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody Wynajmującego, lub
  - d) używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku, z zastrzeżeniem art. 10 ust. 4 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
3. Ponadto, Wynajmujący może wypowiedzieć stosunek najmu z zachowaniem:
  - 1) sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, z powodu niezamieszkiwania Najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy;
  - 2) miesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, osobie, której przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, a Najemca może używać tego lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego.

4. W przypadku rozwiązania umowy z ww. przyczyn lub przyczyny Najemca jest zobowiązany, bez dodatkowego zawiadomienia na piśmie, do zwrotu wszystkich kompletów kluczy oraz zwrotu lokalu w terminie trzech dni od daty rozwiązania umowy.
5. Rozwiązanie umowy nie ogranicza praw Wynajmującego do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych KC.

## § 11

### Kaucja i zabezpieczenia

1. Najemca oświadcza, że zapłacił Wynajmującemu tytułem nieoprocentowanej kaucji kwotę stanowiącą równowartość 1-miesięcznego czynszu tj. kwotę ..... zł (słownie: .....), na rachunek bankowy Wynajmującego, o którym mowa w ogłoszeniu postępowania celem zabezpieczenia czynszu wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie oraz wszelkich innych roszczeń Wynajmującego mogących wyniknąć z niniejszej umowy. Na poczet kaucji zaliczone zostaje wpłacone przez Najemcę wadium. Kaucja podlega corocznej waloryzacji na zasadach określonych w § 6 ust. 9 Umowy. Wynajmujący zawiadamia Najemcę pisemnie o waloryzacji kaucji, a Najemca jest zobowiązany do zapłaty kwoty waloryzacji w terminie 14 dni od dnia doręczenia mu zawiadomienia przez Wynajmującego.
2. Kaucja podlega zwrotowi w przypadku wywiązania się Najemcy z wszystkich postanowień umowy, w terminie 30 dni od daty sporządzenia i podpisania przez obie Strony protokołu zdawczo-odbiorczego ze zwrotu przedmiotu najmu Wynajmującego. W przypadku opisanym w § 4 ust. 8 (zdanie ostatnie) Umowy, Wynajmujący może zatrzymać kwotę kaucji do czasu zakończenia usuwania adaptacji, modernizacji, ulepszeń lub zmian struktury przedmiotu najmu, jednakże nie dłużej niż przez okres 6 miesięcy. Wszelkie zaległe opłaty, koszty i odszkodowania przypadającego Wynajmującemu od Najemcy podlegają potrąceniu z kwoty kaucji, na co Najemca wyraża niniejszym zgodę.
3. W przypadku zaistnienia sytuacji opisanej w § 10 kaucja nie zostanie zwrócona Najemcy, na co wyraża on zgodę.
4. W przypadku rozwiązania umowy przez Wynajmującego na skutek co najmniej jednej spośród przyczyn określonych w § 10 ust. 2 i 3 umowy, Najemca jest zobowiązany do zapłaty kwoty stanowiącej równowartość trzymiesięcznego czynszu na dzień złożenia oświadczenia o rozwiązaniu umowy wraz z opłatami administracyjnymi i eksploatacyjnymi za świadczenia z tytułu najmu lokalu. W tym zakresie Najemca w terminie 14 dni od daty zawarcia umowy złoży oświadczenie w formie aktu notarialnego o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kpc z uwzględnieniem następujących warunków:
  - a. kwota pieniężna, do której Najemca podda się dobrowolnej egzekucji wynosić będzie ... zł;
  - b. zdarzeniem, od którego uzależnia się wykonanie obowiązku zapłaty powyższej kwoty będzie upływ terminu zapłaty określonego w doręczonym Najemcy pisemnym wezwaniu do zapłaty skierowanym do Najemcy przez Wynajmującego listem poleconym wysłanym na adres określony na wstępie niniejszej umowy, w którym to wezwaniu termin zapłaty oznaczony zostanie na 7 dni kalendarzowych od dnia jego doręczenia;
  - c. termin, do którego Wynajmujący będzie uprawniony do wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności oznaczony zostanie na dzień .... (np. 10 lat od zawarcia umowy).
5. Brak przedłożenia prawidłowego oświadczenia opisanego w ust. 4 skutkować będzie wyznaczeniem dodatkowego 7-dniowego terminu na wykonanie tego zobowiązania pod rygorem rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia i zapłaty kwoty stanowiącej



równowartość miesięcznego czynszu na dzień złożenia oświadczenia o rozwiązaniu umowy wraz z opłatami administracyjnymi i eksploatacyjnymi za świadczenia z tytułu najmu lokalu.

## § 12

### Zakończenie stosunku najmu

1. Po zakończeniu stosunku najmu Najemca obowiązany jest:
  - 1.1 Zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym – z wyjątkiem normalnego zużycia – na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez Stronę najpóźniej w terminie zakończenia umowy najmu,
  - 1.2 Zwrócić Wynajmującemu równowartość zniszczonych elementów i wyposażenia technicznego, które znajdowały się w przedmiocie najmu w chwili wydania go Najemcy, zgodnie z ich aktualną wartością rynkową wyliczoną przez Wynajmującego, na co Najemca wyraża zgodę.
2. Najemca umożliwi Wynajmującemu możliwość inspekcji przedmiotu najmu w terminie 7 dni od czasu wypowiedzenia umowy w celu przekazania ewentualnych wskazówek dotyczących zdania przedmiotu najmu.
3. Jeżeli Najemca ulepszył rzecz najętą, Wynajmujący może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości rynkowej w chwili zwrotu pomniejszoną o odpisy amortyzacyjne albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Koszt wyceny wartości rynkowej zwracanych elementów znajduje się po stronie Wynajmującego.
4. W razie niedopełnienia obowiązków określonych w ust. 1 i opróżnienia lokalu bez porozumienia z Wynajmującym – Wynajmujący ustali stopień uszkodzeń i braków w wyposażeniu przedmiotu najmu i obciąży Najemcę kosztami naprawy oraz kosztami odnowienia przedmiotu najmu. Wynajmujący ma prawo pokryć ww. koszty z kaucji wniesionej przez Najemcę.
5. Wynajmującemu przysługuje prawo zastawu na rzeczach ruchomych Najemcy wniesionych do przedmiotu najmu chyba, że rzeczy te nie podlegają zajęciu.

## § 13

### Osoby do kontaktu

1. Osobą odpowiedzialną za realizację niniejszej umowy ze strony Najemcy jest:..... tel.....  
e-mail:....., który w okresie realizacji umowy działa w imieniu i na rachunek Najemcy.
2. Osobą odpowiedzialną ze strony Wynajmującego za nadzór nad realizacją niniejszej umowy w kwestiach formalnych jest: .....tel.....  
e-mail:.....
3. Osobą odpowiedzialną ze strony Wynajmującego za nadzór nad realizacją niniejszej umowy w kwestiach technicznych jest: .....tel.....  
e-mail:.....
4. Wynajmujący może zażądać od Najemcy zmiany osoby o której mowa w ust. 1, składając żądanie na piśmie, jeżeli uzna, że osoba ta nie wykonuje swoich obowiązków wynikających z niniejszej umowy. Wówczas Najemca obowiązany jest dokonać jej zmiany zgodnie z żądaniem Wynajmującego, w terminie wskazanym w żądaniu Wynajmującego.
5. Zmiana osób wymienionych w ust. 1-3 niniejszego paragrafu, nie wymaga pisemnej zmiany niniejszej umowy w formie aneksu.

**§ 14**  
**Postanowienia końcowe**

6. Każda zmiana i uzupełnienie umowy wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
7. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
8. Ewentualne spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd Powszechny właściwy dla siedziby pozwanego.
9. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Załącznik nr 1 – Karta lokalu.

Załącznik nr 2 – Protokół zdawczo-odbiorczy do umowy najmu lokali

Załącznik nr 3 – Regulamin porządku domowego

**NAJEMCA**

**WYNAJMUJĄCY**

