

## UMOWA NAJMU LOKALU

zawarta [data, miejscowość] pomiędzy:

**Wille Miejskie sp. z o.o. Skarbówka sp.k.** z siedzibą w Poznaniu przy ul. Garbary 100/3; 61-757 Poznań, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań- Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, Wydział VIII KRS pod numerem KRS: 0000849789, posiadającą numer NIP: 7831821192, REGON: 386505991, adres e-mail: biuro@skarbowka.com

reprezentowaną przez [imię, nazwisko, funkcja] – na podstawie udzielonego pełnomocnictwa stanowiącego **Załącznik nr 1**

zwaną w dalszej części umowy **Wynajmującym**

**a**

[imię, nazwisko, adres korespondencyjny, PESEL, adres e-mail]

zwanym/ą w dalszej części umowy **Najemcą**

dalej zwane również łącznie **Stronami** lub osobno **Stroną**

### § 1 [Oświadczenia stron]

1. Wynajmujący oświadcza, iż jest właścicielem nieruchomości położonej przy ul. Wierzbicice 45 w Poznaniu, na której posadowiony jest 6-kondygnacyjny budynek, częściowo wykorzystywany jako obiekt zamieszkania zbiorowego akademik (dalej jako „**Budynek**”).
2. Wynajmujący oświadcza, że w Budynku znajduje się lokal o łącznej powierzchni ..... m<sup>2</sup> oznaczony numerem „Lokal nr .....” (dalej jako „**Lokal**”).
3. Wynajmujący oświadcza, że Lokal wyposażony jest w samodzielny aneks kuchenny oraz łazienkę.
4. Wynajmujący oświadcza, że Lokal wyposażony jest w licznik zużycia zimnej/ciepłej wody, licznik zużycia prądu oraz podzielnik ciepła.
5. Wynajmujący oświadcza, iż nie istnieją żadne okoliczności natury prawnej bądź faktycznej, uniemożliwiające wynajęcie Lokalu.
6. Najemca oświadcza, iż zapoznał się z regulaminem porządkowym stanowiącymi Załącznik nr 2 do niniejszej umowy (dalej jako „**Regulamin**”) i zobowiązuje się przestrzegać jego postanowień. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie oraz w razie potrzeby interpretacji niniejszej Umowy stosuje się postanowienia zawarte w Regulaminie.

## **§ 2 [Przedmiot umowy]**

Wynajmujący na warunkach określonych w niniejszej Umowie oraz Regulaminie, oddaje Najemcy w używanie Lokal, a Najemca zobowiązuje się z tego tytułu płacić Wynajmującemu czynsz określony w § 6.

## **§ 3 [Przekazanie lokalu]**

Lokal zostanie przekazany Najemcy najpóźniej do dnia **[termin]** na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

## **§ 4 [Przeznaczenie lokalu]**

1. Najemca oświadcza, iż będzie wykorzystywał Lokal wyłącznie dla celów mieszkalnych - akademik.
2. Jakakolwiek zmiana sposobu korzystania z Lokalu przez Najemcę wymaga uprzedniego uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.

## **§ 5 [Czas obowiązywania umowy]**

Niniejsza Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia ..... do dnia ..... roku.

## **§ 6 [Czynsz najmu i rozliczenie mediów]**

1. Z tytułu najmu Lokalu Najemca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wynajmującego miesięcznego czynszu w wysokości **[kwota]** złotych (słownie: [kwota]) oraz zaliczkę na zużycie mediów w wysokości **[kwota]** złotych (słownie: [kwota]).
2. Czynsz obejmuje zaliczki na zużycie mediów (zimna oraz ciepła woda, prąd, odbiór ścieków, ogrzewanie), opłaty za gospodarowania odpadami, Internet.
3. Rozliczenie zużycia mediów (zimna oraz ciepła woda, prąd, odbiór ścieków, ogrzewanie) odbywać się będzie kwartalnie – co 3 miesiące – na koniec następnego kwartału.
4. W przypadku, gdy zaliczki na pokrycie kosztów zużycia mediów okażą się niższe niż faktyczne zużycie (niedopłata) – Najemca zobowiązany jest pokryć różnicę w terminie 14 dni od dnia otrzymania rozliczenia od Wynajmującego.
5. W przypadku, gdy zaliczki na pokrycie kosztów zużycia mediów okażą się wyższe niż faktyczne zużycie (nadpłata) – Najemca – wedle swojego wyboru- może żądać zwrotu różnicy w terminie 14 dni od dnia otrzymania rozliczenia od Wynajmującego albo nadpłata zostanie zaksięgowana na poczet zaliczek należnych w następnym okresie rozliczeniowym.

6. Zapłata czynszu oraz opłat za rozliczenie mediów będzie następować z góry do 10 dnia każdego miesiąca kalendarzowego na rachunek bankowy Wynajmującego nr .....
7. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu lub zaliczek na zużycie mediów, o których mowa w ust. 1, za każdy dzień opóźnienia Wynajmujący naliczać będzie odsetki ustawowe za opóźnienie.

### **§ 7 [Kaucja]**

1. Najemca zobowiązany jest złożyć Wynajmującemu kaucję w wysokości **[kwota]** złotych (słownie: [kwota]). Płatność kaucji nastąpi najpóźniej do ..... na rachunek bankowy Wynajmującego.
2. Kaucja, o której mowa w ust. 1, służy zabezpieczeniu ewentualnych roszczeń Wynajmującego wynikających z niniejszej umowy, w szczególności z tytułu szkód powstałych w Lokalu, zaległości Najemcy w płatnościach za czynsz, zaliczki i dopłaty za zużycie mediów po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
3. Kaucja podlega zwrotowi w terminie 14 dni od dnia protokolarnego zwrotu Lokalu, na rachunek bankowy wskazany przez Najemcę.
4. Wynajmujący uprawniony jest do potrącenia roszczeń, o których mowa w ust. 2, z roszczeniem Najemcy o zwrot kaucji.

### **§ 8 [Obowiązki Wynajmującego]**

Wynajmujący zobowiązuje się do:

- a) udostępnienia Najemcy Lokalu na okres, o którym mowa jest w § 5 niniejszej Umowy,
- b) umożliwienia Najemcy wyłącznego korzystania z Lokalu zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy oraz Regulaminu.

### **§ 9 [Obowiązki Najemcy]**

1. Najemca zobowiązuje się do korzystania z Lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, Regulaminem i niniejszą umową.
2. Strony ustalają, iż w Lokalu może przebywać na stałe wyłącznie Najemca.
3. W Lokalu zajmowanym przez Najemcę nie mogą przebywać zwierzęta domowe oraz zwierzęta egzotyczne.
4. Najemca zobowiązuje się do utrzymania Lokalu w należyтым stanie oraz do powstrzymania się od jakichkolwiek działań lub zaniechań, które mogą skutkować ponadnormatywnym zużyciem lub obniżeniem wartości Lokalu.
5. Najemca zobowiązuje się także do przestrzegania porządku domowego i nienaruszenia praw pozostałych mieszkańców Budynku, a także do stosowania się do ustanowionych zasad sanitarnych, ochrony przeciwpożarowej oraz innych zasad mających na celu dobro powszechne.

6. Do obowiązków Najemcy należy także:
  - a. niezwłoczne zawiadomienie Wynajmującego o jakimkolwiek wypadku, pożarze lub innym zdarzeniu powodującym szkodę w Lokalu lub Budynku lub też zagrażającym bezpośrednio powstaniem szkody, a także podejmowanie niezwłocznie wszelkich działań zmierzających do ograniczenia ewentualnych szkód,
  - b. niezwłoczne udostępnienie Wynajmującemu Lokalu w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody,
  - c. udostępnienie Wynajmującemu lub osobie przez niej upoważnionej Lokalu w uzgodnionym przez Strony terminie w celu dokonania odczytu zużycia mediów, jeżeli odczytanie danych na odległość nie będzie możliwe, a także w celu dokonywania przeglądu stanu technicznego Lokalu okresowo - w celu wypełnienia obowiązków nałożonych przez powszechnie obowiązujące przepisy prawa – lub doraźnie – w celu ustalenia zakresu wymaganych do przeprowadzenia prac oraz ich wykonania.

### **§ 10 [Zwrot lokalu]**

1. Najemca zobowiązuje się do opuszczenia zajmowanego Lokalu z chwilą zakończenia stosunku najmu, opróżnienia Lokalu i jego wydania Wynajmującemu.
2. Najemca zobowiązany jest do przekazania Wynajmującemu Lokalu w takim stanie technicznym, w jakim został on mu oddany w najem, z uwzględnieniem zużycia wynikającego z normalnej i prawidłowej eksploatacji. Strony zgodnie ustalają, że przez normalne zużycie nie rozumie się uszkodzenia ścian, polegającego na ingerencji w ściany poprzez wieszanie obrazów, czy innego rodzaju ozdób. W związku z powyższym w Lokalu zabrania się wbijania gwoździ w ściany oraz dziurawienia ścian w jakikolwiek inny sposób.
3. Przekazanie Lokalu Wynajmującemu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego stanowiącego Załącznik Nr 3 do niniejszej umowy.
4. Najemca nie ma prawa instalować swoich urządzeń lub sprzętów, które mogą spowodować uszkodzenie ścian, podłogi, sufitu czy instalacji znajdujących się w Lokalu.
5. Wszelkie adaptacje i ulepszenia wymagają zgody Wynajmującego określającej sposób rozliczeń z tego tytułu wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
6. Adaptacje i ulepszenia dokonane bez zgody Wynajmującego, o której mowa w ust. 5, Najemca zobowiązany jest usunąć na własny koszt przywracając Lokal do stanu pierwotnego.
7. Adaptacje i ulepszenia dokonane przez Najemcę bez zgody Wynajmującego, której mowa w ust. 5, których nie da się usunąć bez uszkodzenia Lokalu lub jego części, pozostaną w Lokalu, bez obowiązku zapłaty przez Wynajmującego.
8. Najemca zobowiązuje się do dokonywania drobnych napraw, które okażą się konieczne w trakcie korzystania z Lokalu.

## **§ 11 [Podnajem]**

Najemca nie może oddać Lokalu w podnajem ani do bezpłatnego używania osobom trzecim bez pisemnej zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Zakaz ten dotyczy również oddawania Lokalu do stałego korzystania osobom trzecim na innej podstawie prawnej.

## **§ 12 [Odpowiedzialność za szkody]**

Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe w Lokalu wyrządzone przez niego oraz przez osoby, które przebywały w Lokalu za zgodą Najemcy.

## **§ 13 [Prawa wynajmującego]**

1. Wynajmujący ma prawo do:

- a) dokonania inspekcji w celu ustalenia, czy Lokal jest wykorzystywany zgodnie z jego przeznaczeniem i zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy oraz Regulaminu w terminie uzgodnionym z Najemcą, w przypadku powzięcia uzasadnionych wątpliwości co sposobu korzystania z Lokalu,
- b) dokonywania przeglądu stanu technicznego Lokalu okresowo - w celu wypełnienia obowiązków nałożonych przez powszechnie obowiązujące przepisy prawa – lub doraźnie – w celu ustalenia zakresu wymaganych do przeprowadzenia prac oraz ich wykonania w terminie uzgodnionym z Najemcą,
- c) wejścia do Lokalu w przypadku awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody. Jeżeli Najemca jest nieobecny lub odmawia udostępnienia Lokalu w celu usunięcia awarii, Wynajmujący ma prawo wejść do Lokalu w obecności odpowiednich służb,

## **§ 14 [Prawa najemcy]**

Najemca ma prawo do używania Lokalu w sposób niezbędny do normalnego funkcjonowania oraz korzystania z Lokalu.

## **§ 15 [Przerwy w dostawie mediów]**

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za przerwy w dostawach ciepła, elektryczności, gazu, wody lub innych świadczeń, które są poza jego bezpośrednią kontrolą, i które to przerwy nie zostały spowodowane jego działaniami.
2. Najemca zobowiązuje poinformować Wynajmującego o zdarzeniach, o których mowa w ust. 1, celem podjęcia przez Wynajmującego działań skutkujących przywróceniem dostaw.

3. Wynajmujący zobowiązuje się podjąć natychmiastowe działania mające na celu przywrócenie dostaw mediów do Lokalu.

### **§ 16 [Komunikacja stron]**

1. Oświadczenia wysyłane przez Strony dotyczące niniejszej Umowy powinny być sporządzone w formie pisemnej i wysyłane listem poleconym lub doręczane osobiście.
2. W okresie trwania najmu Strony umowy są zobowiązane informować się na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniechania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną.
3. Zmiana danych kontaktowych (adresu, adresu e-mail) nie stanowi zmiany umowy.

### **§ 17 [Postanowienia końcowe]**

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz innych ustaw.
3. Wszelkie spory związane z wykonywaniem umowy w pierwszej kolejności Strony będą się starały rozwiązać polubownie. W przypadku braku polubownego rozwiązania sporów, wszelkie spory wynikłe na tle wykonywania umowy rozstrzygane będą przez sąd powszechny właściwy ze względu na miejsce położenie Lokalu.
4. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

**/Wynajmujący/**

**/Najemca/**

### **Załączniki:**

1. Pełnomocnictwo
2. Regulamin Akademika
3. Protokół zdawczo-odbiorczy
4. Klauzula informacyjna dot. przetwarzania danych osobowych

Załącznik nr 3

## PROTOKÓŁ ZDAWCZO – ODBIORCZY

spisany w dniu ..... w Poznaniu pomiędzy:

**Wille Miejskie sp. z o.o. Skarbówka sp.k.** z siedzibą w Poznaniu przy ul. Garbary 100/3; 61-757 Poznań, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań- Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, Wydział VIII KRS pod numerem KRS: 0000849789, posiadającą numer NIP: 7831821192, REGON: 386505991, adres e-mail: [biuro@skarbowka.com](mailto:biuro@skarbowka.com)

reprezentowaną przez [imię, nazwisko, funkcja]

dalej zwany „**Wynajmującym**”

2.

dalej zwany „**Najemcą**”

1. W dniu dzisiejszym Wynajmujący wydaje Najemcy lokal nr ..... (dalej jako „Lokal”) w budynku położonym przy ul. Wierzbęcice 45 w Poznaniu (dalej jako „Budynek”).

### 2. MEDIA

Medium	Numer licznika	Stan licznika
Energia elektryczna	.....	.....
Woda ciepła	.....	.....
Woda zimna	.....	.....
Ogrzewanie	.....	.....

3. Najemca zobowiązuje zapoznać się z instrukcją bezpieczeństwa pożarowego znajdującą się w Lokalu oraz Budyńku.

4. Uwagi dotyczące lokalu

.....

.....

.....

.....  
**Wynajmujący**

.....  
**Najemca**