

UMOWA NAJMU LOKALU („Umowa”)

zawarta w Warszawie dnia _____ roku pomiędzy:

_____, PESEL _____ zwaną/ym dalej **Wynajmującym**,

reprezentowaną/ym przez Spółkę pod firmą Z NAMI Sp. z o.o. z siedzibą (02-959) w Warszawie przy ul. Biedronki 68 wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000875968, REGON 387801378 NIP 951-251-20-96, zwaną dalej **Pełnomocnikiem Wynajmującego**

w imieniu której działa _____, legitymująca/y się dowodem osobistym _____ ważnym do _____, PESEL _____ na podstawie udzielonego jej/mu przez Zarząd Spółki pełnomocnictwa z dnia _____ (Pełnomocnik), zwana/y dalej **Pełnomocnikiem**,

a

_____, zam. w _____
(__ - ____), ul. _____, legitymująca/ym się dowodem osobistym/paszportem _____ ważnym do _____, PESEL _____ zwaną/ym
dalej **Najemcą**,

każdy z osobna zwany **Stroną**, łącznie zwani **Stronami**.

§ 1

1. Pełnomocnik Wynajmującego oświadcza, że Wynajmujący jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr _____ położonego w Warszawie (__ - ____) przy ul. _____ o powierzchni użytkowej ___m.kw, składającego się z _____ wraz z miejscem postojowym o numerze _____ oraz komórką lokatorską _____ („Lokal”).
2. Lokal jest przeznaczony do zamieszkiwania przez nie więcej niż ___ osoby.
3. Pełnomocnik Wynajmującego oświadcza, że Wynajmujący ma prawo swobodnego dysponowania Lokalem, a także, że Lokal:
 - a) nie jest i nie będzie podnajmowany na rzecz osób trzecich podczas całego okresu najmu;
 - b) znajduje się w należyтым stanie technicznym.

§ 2

1. Wynajmujący z dniem _____ roku oddaje Najemcy w najem Lokal wraz z wyposażeniem (wyposażenie zostanie ujęte w protokole zdawczo-odbiorczym stanowiącym załącznik nr 2 do Umowy) do wykorzystania wyłącznie na cele mieszkalne, bez prawa podnajmu. Najemca oświadcza, że w Lokalu będą mieszkać ___ osoby. Najemca zobowiązany jest poinformować Pełnomocnika Wynajmującego, zgodnie z postanowieniami par 10, o danych osób z nim zamieszkujących w Lokalu, poprzez wskazanie ich: imion, nazwisk, serii oraz numeru dowodu osobistego/paszportu oraz numerów PESEL. Najemca oświadcza, iż razem z nim w Lokalu zamieszkiwać będą:
 - a. _____ legitymująca/ym się dowodem osobistym/paszportem _____ ważnym do _____
 - b. _____ legitymująca/ym się dowodem osobistym/paszportem _____ ważnym do _____
2. W Lokalu zabronione jest rejestrowanie działalności gospodarczej, stowarzyszeń, fundacji itp. Ponadto zabronione jest podawanie adresu Lokalu jako siedziby firmy, stowarzyszenia czy miejsca prowadzenia działalności gospodarczej, ani żadnej innej aktywności.

- Przekazanie oraz zdanie Lokalu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez Strony.

§ 3

- Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia _____ roku do dnia _____ roku z możliwością jej przedłużenia w formie aneksu podpisanego przez Strony.
- W sytuacji gdy Najemca będzie chciał rozwiązać Umowę przed terminem, o którym mowa w powyższym pkt 1, będzie to możliwe o ile znajdzie on nowego najemcę, zaakceptowanego przez Pełnomocnika Wynajmującego. W takiej sytuacji Najemca może zostać obciążony opłatą administracyjną w wysokości 300 złotych (słownie: trzysta złotych).
- W sytuacji gdy Najemca rozwiąże Umowę przed terminem, o którym mowa w powyższym pkt 1 bez znalezienia nowego najemcy zaakceptowanego przez Pełnomocnika Wynajmującego, zostanie obciążony karą umowną w wysokości połowy jednomiesięcznego czynszu najmu.
- Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę w trybie natychmiastowym, jeżeli Najemca:
 - pomimo upomnienia wysłanego (w sposób zgodny z postanowieniami par.10) przez Pełnomocnika Wynajmującego lub Pełnomocnika nadal będzie używał Lokalu w sposób sprzeczny z Umową, dopuszczając do powstania szkód, lub wykraczał w sposób rażący lub uporczywy przeciwko regulaminom obowiązującym w budynku, w którym znajduje się Lokal;
 - naruszy postanowienia par 2 pkt 2;
 - dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu najmu i/lub opłat eksploatacyjnych;
 - wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania Lokal lub jego część;
 - narusza postanowienia par 2 pkt 1 Umowy w zakresie ilości osób zamieszkujących Lokal.
- W przypadku, gdy wypowiedzenie Umowy nastąpiło z przyczyn zależnych od Najemcy, opisanych w pkt 4 powyżej, Pełnomocnik Wynajmującego może obciążyć Najemcę karą umowną w wysokości jednomiesięcznego czynszu najmu, wraz z opłatami eksploatacyjnymi.

§ 4

- Czynsz najmu Strony ustalają na kwotę _____ zł (słownie: _____ złotych) miesięcznie.
- Czynsz najmu będzie płatny przelewem na rachunek bankowy Pełnomocnika Wynajmującego o nr _____.
- Czynsz najmu opłacany będzie z góry, w terminie do 5-go (piątego) dnia każdego miesiąca obowiązywania Umowy. Za datę zapłaty uznaje się datę zaksięgowania wpłaty na rachunku bankowym Pełnomocnika Wynajmującego.
- Czynsz najmu za pierwszy miesiąc najmu tj. _____ roku wynosi _____ zł (słownie: _____ złotych) płatny do _____ roku.
- Czynsz najmu za ostatni miesiąc najmu tj. _____ roku wynosi _____ zł (słownie: _____ złotych) płatny do _____ roku.
- W przypadku zwłoki w płatności czynszu najmu Wynajmującemu przysługuje prawo naliczania odsetek ustawowych za każdy dzień zwłoki.

§ 5

- Niezależnie od obowiązku zapłaty czynszu najmu, Najemca zobowiązany jest do zapłaty, za pośrednictwem Pełnomocnika Wynajmującego opłat eksploatacyjnych oraz zaliczek na media.
- W skład opłat eksploatacyjnych oraz zaliczek na media wchodzi:
 - Opłaty administracyjne, w tym zaliczki na wodę, śmieci oraz ogrzewanie;
 - zaliczki na prąd i gaz (jeśli występuje).
- Opłaty eksploatacyjne oraz zaliczki na media Strony ustalają na kwotę _____ zł (słownie: _____ złotych) miesięcznie.
- Opłaty eksploatacyjne oraz zaliczki na media opłacane będą z góry, w terminie do 5-go (piątego) dnia każdego miesiąca obowiązywania Umowy. Za datę wpływu środków pieniężnych uznaje się datę zaksięgowania ich na koncie bankowym Pełnomocnika Wynajmującego.
- Opłaty eksploatacyjne oraz zaliczki na media za pierwszy miesiąc najmu tj. _____ roku wynoszą _____ zł (słownie: _____ złotych) płatne do _____ roku.

6. Opłaty eksploatacyjne oraz zaliczki na media za ostatni miesiąc najmu tj. roku wynoszązł (słownie: _____ złotych) płatne do roku.
7. Poszczególne opłaty eksploatacyjne rozliczane będą wg wskazań liczników na podstawie rozliczeń sporządzonych przez dostawców mediów. W sytuacji gdyby Pełnomocnik Wynajmującego nie otrzymał przedmiotowego rozliczenia w terminie umożliwiającym dokonanie rozliczenia z Najemcą po rozwiązaniu Umowy, Najemca pokryje niedopłaty bądź Pełnomocnik Wynajmującego dokona rozliczenia kwoty nadpłaty po otrzymaniu rozliczenia od dostawcy mediów.
8. W przypadku przekroczenia (ponad wpłacone zaliczki) kosztu poszczególnych opłat eksploatacyjnych, Najemca zapłaci Pełnomocnikowi Wynajmującego kwotę niedopłaty w terminie siedmiu dni od otrzymania rozliczenia.
9. W przypadku gdy koszt poszczególnych opłat eksploatacyjnych będzie niższy niż wpłacone zaliczki, Pełnomocnik Wynajmującego dokona rozliczenia kwoty nadpłaty wraz z rozliczeniem ostatecznym, w terminie do 30 dni po zakończeniu Umowy, z zastrzeżeniem postanowień punktu 7 powyżej.
10. Zaliczki tytułem opłat eksploatacyjnych oraz niedopłaty, o których mowa w pkt 7 i 8 powyżej, będą płatne przelewem na rachunek bankowy Pełnomocnika Wynajmującego wskazany w par 4 pkt2. Za datę zapłaty uznaje się datę zaksięgowania wpłaty na rachunku bankowym Pełnomocnika Wynajmującego.
11. Strony ustalają, że w przypadku zmiany kosztu składników opłat eksploatacyjnych wymienionych w pkt 2 powyżej, kwota zaliczek, o której mowa w pkt 3 zostanie proporcjonalnie zmieniona, bez zachowania postanowień par 9.
12. W przypadku zwłoki w płatności opłat oraz zaliczek i/lub niedopłat, o których mowa w niniejszym paragrafie 5, Pełnomocnikowi Wynajmującego przysługuje prawo naliczania odsetek ustawowych za każdy dzień zwłoki.

§ 6

1. Strony ustalają kaucję w wysokości _____ zł (słownie: _____ złotych).
2. Kaucja jest pobierana jako zabezpieczenie ewentualnych zobowiązań Najemcy z jakiegokolwiek tytułu w związku z Umową. Kaucja jest nieoprocentowana i nie może być zaliczona jednostronnie przez Najemcę na poczet jakiegokolwiek należności tytułem czynszu najmu i/lub opłat eksploatacyjnych.
3. Najemca zobowiązany jest wpłacić kaucję na rachunek bankowy Pełnomocnika Wynajmującego wskazany w par 4 pkt2 najpóźniej w terminie 2 (dwa) dni roboczych od dnia zawarcia Umowy, lecz nie później niż do dnia przekazania Lokalu. W razie braku zaksięgowania wpłaty kaucji na w/w rachunku bankowym w tym terminie, Umowa ulega rozwiązaniu z winy Najemcy, bez wymogu wypowiedzenia jej w formie pisemnej.
4. Jeżeli Najemca wpłacił kaucję w pełnej wysokości wskazanej w pkt 1 powyżej, przed podpisaniem Umowy, na wskazany przez Pełnomocnika Wynajmującego rachunek bankowy – wówczas postanowienia powyższego pkt 3 nie stosują się.
5. Kaucja oraz nadpłaty, o których mowa w par 5 Umowy, zostaną zwrócone Najemcy w terminie do 30 dni po zakończeniu Umowy oraz opróżnieniu przez Najemcę Lokalu, po uprzednim rozliczeniu zobowiązań Najemcy wynikających z Umowy, na rachunek bankowy o nr

§ 7

1. Najemca oświadcza, że stan techniczny i sanitarny Lokalu wraz z wyposażeniem jest mu znany i nie zgłasza do niego żadnych zastrzeżeń.
2. Ponadto Najemca oświadcza, że Lokal jest dokładnie wysprzątny.
3. Najemca zobowiązuje się użytkować Lokal wyłącznie na cele mieszkalne z dbałością o jego stan ogólny, techniczny i sanitarny, w sposób nie przekraczający normalnego zużycia, wynikającego z bieżącej eksploatacji.
4. Najemcy przysługuje prawo do zawarcia umowy na dostawę do Lokalu internetu i innych mediów elektronicznych, na własny koszt oraz osobistą odpowiedzialność. Po zakończeniu najmu, Najemca zobowiązany jest do rozwiązania w/w umów lub ich przeniesienia pod inny adres.
5. Najemca odpowiada za czyny osób odwiedzających Lokal jak za własne.
6. Najemca jest zobowiązany do dokonania na własny koszt drobnych napraw, wymiany żarówek itp. wynikających z bieżącej eksploatacji.
7. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za straty w substancji Lokalu wynikłe na skutek normalnego zużycia lub w wyniku siły wyższej, co w rozumieniu Umowy oznacza zdarzenie, na którego wystąpienie i trwanie

Najemca nie ma wpływu oraz któremu Najemca nie będzie w stanie zapobiec pomimo dołożenia należytej staranności.

8. Zniszczenia i zanedbania powstałe w wyniku niewłaściwego użytkowania Lokalu Najemca jest zobowiązany naprawić i usunąć na własny koszt bądź ponieść koszty napraw oraz innych czynności np. sprzątnięcia (ryczałtowo w wysokości 300zł (słownie: trzysta złotych) lub wg faktury w przypadku wyższej kwoty), niezbędnych do przywrócenia Lokalu do właściwego stanu.
9. Najemca może zostać obciążony karą umowną w wysokości 40zł (słownie: czterdzieści złotych) za każde wezwanie do zapłaty przeterminowanych płatności tytułem czynszu oraz opłat eksploatacyjnych, wysłane do niego przez Pełnomocnika Wynajmującego nie częściej niż jeden raz dziennie.

§ 8

W sprawach nieuregulowanych Umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego. Wszelkie wyniki spory będzie rozstrzygał sąd właściwy dla siedziby Pełnomocnika Wynajmującego, o ile Strony nie będą mogły rozstrzygnąć ich na drodze polubownej.

§ 9

Zmiana Umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 10

1. Oświadczenia składane przez którąkolwiek ze Stron na podstawie Umowy mogą być przekazywane za pośrednictwem poczty elektronicznej lub korespondencyjnie na adresy wskazane poniżej, pod warunkiem skutecznego potwierdzenia odbioru przez Stronę odbierającą.

	adres poczty elektronicznej/ telefon	adres korespondencyjny
Najemca	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>tel</p> <p>tel</p>	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
Pełnomocnik Wynajmującego	biuro@z-nami.eu	Warszawa (01-234) ul. Kasprzaka 29 lok. 509 (wieża A)

2. Każda ze Stron zobowiązuje się niezwłocznie powiadomić drugą Stronę o zmianie danych wskazanych w powyższym pkt 1 pod rygorem uznania doręczenia pod ostatni wskazany adres za nieskuteczne.
3. Osoba do kontaktu z najbliższej rodziny najemcy (stopień pokrewieństwa, nr telefonu)
.....

§11

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

PEŁNOMOCNIK

NAJEMCA

Załączniki:

1. Ogólne Warunki Najmu („OWN”)
2. Protokół zdawczo-odbiorczy
3. Klauzula RODO