



## §2

1. Wynajmujący oświadcza, że przysługuje mu tytuł prawny do lokalu mieszkalnego wskazanego w §1 punkt 1, o powierzchni wskazanej w §1 punkt 2. Tytuł prawny do Przedmiotu Umowy, o którym mowa w niniejszym punkcie, uprawnia Wynajmującego do zawarcia Umowy i umożliwia Wynajmującemu jej wykonanie.
2. Wynajmujący oświadcza, że Przedmiot Umowy nie jest obciążony prawami osób trzecich, które uniemożliwiałyby wykonywanie tej umowy najmu.
3. Wynajmujący oddaje w najem Przedmiot Umowy wraz z wyposażeniem, którego wykaz stanowi załącznik nr 1 do Umowy (protokół zdawczo-odbiorczy).
4. Najemca zapoznał się ze stanem technicznym Przedmiotu Umowy i nie wnosi zastrzeżeń.
5. Przedmiot Umowy wydany zostanie Najemcy w terminie wskazanym w §1 punkt 3, w stanie przydatnym do umówionego użytku.
6. Wraz z wydaniem Przedmiotu Umowy spisany zostanie stan liczników dotyczących Przedmiotu Umowy – licznika energii elektrycznej, wody zimnej i/lub wody ciepłej, i/lub gazu, i/lub centralnego ogrzewania.

## Uprawnienia i obowiązki Najemcy

### §3

1. Najemca zobowiązuje się do korzystania z Przedmiotu Umowy wyłącznie do celów mieszkalnych z należytą starannością, przestrzegając przepisów sanitarnych, bhp i ppoż., a także w sposób niezakłócający praw mieszkańców sąsiednich lokali oraz pozostałych pomieszczeń w mieszkaniu. W szczególności Najemca nie ma prawa do rejestrowania pod adresem Przedmiotu Umowy działalności gospodarczej lub podawania adresu Przedmiotu Umowy jako adresu związanego w jakikolwiek sposób z jakąkolwiek działalnością gospodarczą.
2. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania regulaminu mieszkańców w zakresie utrzymania czystości w budynku, zachowania ciszy i innych wymagań, a w szczególności umożliwienia ekipom technicznym dokonywania przeglądów, napraw, wymiany i remontów instalacji wentylacyjnej, wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania i elektrycznej.
3. W całym Lokalu obowiązuje bezwzględny zakaz palenia i przyjmowania wszelkich używek.
4. W całym Lokalu obowiązuje bezwzględny zakaz trzymania i przyprowadzania jakichkolwiek zwierząt.
5. W całym Lokalu obowiązuje bezwzględny zakaz używania otwartego ognia.
6. Najemca odpowiada za zachowanie i działania swoich gości jak za swoje własne.
7. Najemca zobowiązuje się do dokonywania we własnym zakresie i na własny koszt bieżących napraw, konserwacji oraz usuwania usterek związanych z eksploatacją Przedmiotu Umowy, celem zachowania Przedmiotu Umowy w stanie nie pogorszonym.
8. Najemca zobowiązuje się do zapobiegania zawilgoceniu poprzez w szczególności regularne wietrzenie Przedmiotu Umowy.
9. Najemca nie może wykonywać w Przedmiocie Umowy żadnych nakładów lub prac budowlanych, przeróbek i adaptacji bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
10. Najemca nie jest uprawniony do oddania całości lub części Przedmiotu Umowy w podnajem lub do bezpłatnego używania osobom trzecim.

## Uprawnienia i obowiązki Wynajmującego

### §4

1. Wynajmujący zobowiązuje się przez cały okres najmu utrzymywać Przedmiot Najmu w stanie przydatnym do umówionego użytku.
2. Wynajmujący zobowiązuje się do niezwłocznego usunięcia na własny koszt wad Przedmiotu Umowy, jeżeli wady te uniemożliwiają niezakłócone korzystanie z Przedmiotu Umowy.
3. Wynajmujący zobowiązany jest do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z Przedmiotem Najmu.
4. Wynajmujący oraz osoby przez niego upoważnione mają prawo wstępu do Przedmiotu Umowy po odpowiednim uprzedzeniu w obecności lub za zgodą Najemcy.
5. Po wykryciu usterki w Przedmiocie Umowy, za powstanie której odpowiedzialność ponosi Najemca, Wynajmujący ma prawo żądać od Najemcy niezwłocznego dokonania odpowiedniej naprawy, wymiany lub konserwacji. Jeżeli Najemca mimo wezwania Wynajmującego, nie wykona w określonym przez Wynajmującego stosownym terminie wymiany lub naprawy, do jakich został zobowiązany, Wynajmujący może wykonać te prace na koszt i ryzyko

Najemcy.

6. Wynajmujący zobowiązany jest do wyrażenia zgody na zawarcie umowy pomiędzy Najemcą, a firmą Toya Sp. z o.o. na dostawę Internetu i/lub TV, ale nie dłużej niż na okres trwania Umowy Najmu.
7. W przypadku wypowiedzenia niniejszej umowy, w zakresie w jakim warunki umowy na to pozwalają, przez jedną ze stron oraz na 2 miesiące przed wygaśnięciem umowy, Wynajmujący ma prawo wstępu do Lokalu w celu zaprezentowania go ewentualnym zainteresowanym. Terminy oglądania Lokalu będą uprzednio z Najemcą uzgodnione.

### **Koszty najmu**

#### **§5**

1. Strony niniejszej Umowy ustalają miesięczną opłatę z tytułu najmu płatną przez Najemcę Wynajmującemu w kwocie wskazanej w §1 punkt 6.
2. Strony niniejszej Umowy ustalają opłatę z tytułu najmu za pierwszy, niepełny miesiąc najmu wskazany w §1 punkt 5, płatną przez Najemcę Wynajmującemu w kwocie wskazanej w §1 punkt 5.
3. Najemca jest zobowiązany do uiszczania opłat eksploatacyjnych związanych z użytkowaniem Lokalu, zgodnie z wystawionymi przez dostawców fakturami (np. energii elektrycznej, ciepła, wody, gazu, opłaty administracyjne, internetu – jeśli jest i tam gdzie wprost wynika to z oferty najmu, etc.). Opłaty te zazwyczaj są zmienne, uzależnione m.in. od sezonu grzewczego czy zużycia wody, energii elektrycznej przez Najemcę i mogą być przez dostawców mediów naliczane zaliczkowo. Wynajmujący na wezwanie Najemcy zobowiązany jest przedstawić mu faktury dostawców.
4. Opłata z tytułu najmu określona w §1 punkt 6 niniejszej Umowy obejmuje również opłaty eksploatacyjne opisane w punkcie 3 niniejszego paragrafu z zastrzeżeniem, że ich łączna wartość nie przekroczy średniomiesięcznie w czasie trwania umowy kwoty wskazanej w §1 punkt 7 (zwanej dalej „Planowany średniomiesięczny limit opłat eksploatacyjnych”).
5. Jeżeli kwota opłat eksploatacyjnych (w tym m.in. woda ciepła i zimna, energia elektryczna, ciepło, gaz) będzie - na skutek rzeczywistego zużycia mediów przekraczającego zakładane, bądź na skutek wzrostu cen mediów - większa niż Planowany średniomiesięczny limit opłat eksploatacyjnych określony w §1 punkt 7 niniejszej umowy, Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego dopłacenia różnicy. O zaistniałej różnicy pomiędzy kwotą zaliczek, a rzeczywistą opłatą Wynajmujący poinformuje Najemcę niezwłocznie po uzyskaniu rozliczeń od dostawców mediów i na wezwanie Najemcy przedstawi mu rozliczenie uzyskane od dostawcy mediów. Zmiana wysokości opłaty eksploatacyjnej nie stanowi zmiany Umowy najmu wymagającej sporządzenia aneksu i następować będzie za powiadomieniem Najemcy przez Wynajmującego drogą elektroniczną (email) bądź w formie pisemnej na adres wskazany przez Wynajmującego. Na wezwanie Najemcy Wynajmujący przedstawi mu dokumenty potwierdzające zmianę wysokości opłat administracyjnych.
6. Łączna opłata z tytułu najmu wskazana w §1 punkt 6 niniejszej umowy płatna będzie z góry najpóźniej do 5 dnia każdego miesiąca. Za datę wpływu środków pieniężnych uznaje się datę zaksięgowania ich na koncie bankowym Wynajmującego.
7. W przypadku naliczenia Najemcy opłat administracyjnych i/lub kar umownych i/lub odsetek, Najemca zobowiązany jest do zapłaty sumy opłat administracyjnych, kar umownych i odsetek w danym miesiącu w terminie wskazanym na fakturze wystawionej przez Wynajmującego.
8. W przypadku bezumownego korzystania z Lokalu Najemca zobowiązuje się uiszczać na rzecz Wynajmującego wynagrodzenie w wysokości 1/10 (jednej dziesiątej) kwoty miesięcznej opłaty z tytułu najmu określonej §1 punkt 6 niniejszej umowy netto (pomniejszonej o Planowany średniomiesięczny limit opłat eksploatacyjnych określony w określonej §1 punkt 7 niniejszej umowy), za każdy dzień bezumownego korzystania z Lokalu. Wynagrodzenie to nie wyłącza roszczeń odszkodowawczych za zużycie, pogorszenie lub utratę Lokalu a także za utracone korzyści.
9. Kolejność przeznaczenia należnych od Najemcy kwot pieniężnych będzie następująca: 1) wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z Lokalu, 2) opłaty administracyjne, 3) koszty napraw leżących po stronie Najemcy, 4) nieuiszczone przez Najemcę opłaty eksploatacyjne oraz opłaty za media (zaległe i bieżące). Pozostała kwota otrzymanych pieniędzy uznawana jest za zapłatę opłaty z tytułu najmu.

## Opłaty za świadczenia dodatkowe

### §6

1. Tytułem zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego o opłatę z tytułu najmu (w tym kosztów eksploatacyjnych), a także naprawienia ewentualnych szkód w Przedmiocie Umowy, Najemca uiszcza Wynajmującemu kaucję w wysokości wskazanej w §1 punkt 9.
2. Kaucja jest nieoprocentowana.
3. Po wygaśnięciu Umowy najmu zgodnie z terminem wskazanym w §1 punkt 4, w przypadku braku zaległości w opłatach określonych w § 5 (w tym kosztów napraw leżących po stronie Najemcy, opłat eksploatacyjnych, opłat za media, wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z Lokalu) oraz w przypadku braku innych zobowiązań Najemcy bądź roszczeń wobec Najemcy powstałych na mocy niniejszej umowy (wraz z Załącznikiem) oraz po stwierdzeniu przez Wynajmującego, że nie występują podstawy do naliczenia opłat w związku z zapisami § 3, a stan przedmiotu umowy w zakresie zniszczeń bądź zużycia Lokalu jest nie pogorszony, kaucja zostanie zwrócona Najemcy. Zwrot kaucji nastąpi po przejęciu Lokalu przez Wynajmującego oraz po ostatecznym rozliczeniu należności nie później niż w ciągu 30 dni od daty ustania stosunku najmu. Podstawą do zwrotu kaucji jest spisanie stanu liczników oraz podpisanie protokołu odbiorczego Lokalu.
4. W przypadku konieczności wykorzystania środków z kaucji, Najemca zobowiązuje się do uzupełnienia kaucji do poziomu wskazanego w §1 punkt 9 na wezwanie Wynajmującego do końca miesiąca kalendarzowego, w którym nastąpiło wykorzystanie kaucji.
5. **Kaucja nie jest traktowana jako kwota należna za miesięczną opłatę z tytułu najmu (np. ostatni miesiąc najmu).**

## Rozwiązanie umowy

### §7

1. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, bez ponoszenia jakiegokolwiek odpowiedzialności wynikającej z powyższego faktu oraz może wejść komisyjnie do Lokalu, w każdym z opisanych poniżej przypadków:
  - a) Najemca używa Przedmiot Umowy w sposób sprzeczny z postanowieniami Umowy,
  - b) Najemca zaniedbuje Przedmiot Umowy w stopniu powodującym istotne szkody,
  - c) Najemca używa Przedmiot Umowy w sposób powodujący jego nadmierne zniszczenie,
  - d) Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą pełnej kwoty opłaty z tytułu najmu (w tym pełnych opłat eksploatacyjnych) wskazanej w §1 punkt 6 przekraczającej 14 dni od ustalonej tą umową daty płatności,
  - e) Najemca podnajmie Przedmiot Umowy lub odda go osobie trzeciej do używania,
  - f) Najemca dopuszcza się zwłoki w przekraczającej 14 dni w uzupełnieniu kaucji,
  - g) Najemca łamie zapisy §3 punkt 1, 3 lub 4,
  - h) Pomimo pisemnego upomnienia ze strony Wynajmującego, Najemca stwarza swoim zachowaniem znaczne uciążliwości dla innych mieszkańców w budynku.
2. W razie rozwiązania Umowy, Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego wydania Przedmiotu Umowy w stanie nie pogorszonym w dniu rozwiązania Umowy,
3. Najemca zobowiązuje się dobrowolnie opuścić Lokal w dniu zakończenia Umowy, w tym w szczególności w sytuacji wypowiedzenia Umowy w trybie natychmiastowym, zgodnie z zapisami §7 punkt 1 i oświadcza, że istnieje inny lokal mieszkalny, do którego może się przenieść w takiej sytuacji. Adres ten wskazany jest dobrowolnie przez Najemcę w §1 punkt 12. Najemca oświadcza, że jeśli nie jest właścicielem wskazanego lokalu, to jego właściciel lub właściciele wiedzą o tym oświadczeniu Najemcy i wyrażają bezwarunkową zgodę na przeniesienie się tam Najemcy.
4. Jeżeli po ustaniu stosunku Umowy, w tym w szczególności w sytuacji wypowiedzenia Umowy w trybie natychmiastowym, zgodnie z zapisami §7 punkt 1, w Lokalu pozostaną rzeczy wniesione przez Najemcę, Wynajmujący ma prawo przenieść je w inne miejsce na koszt i ryzyko Najemcy. Wszystkie rzeczy pozostawione w lokalu i nieodebrane w ciągu 7 dni od daty ustania stosunku Umowy traktowane będą jako porzucone w rozumieniu art. 180 kodeksu cywilnego, z zamiarem wyzbycia się ich własności. Osoba, która nabędzie je w posiadanie samoistne może nimi rozporządzać, w tym sprzedać je.
5. Podstawą ustalenia stanu technicznego Przedmiotu Umowy po rozwiązaniu Umowy, będzie protokół zdawczo-odbiorczy sporządzony i podpisany przez Strony.
6. Na prośbę Najemcy możliwe jest wykonanie cesji Umowy (Najemca we własnym zakresie poszukuje osoby na swoje miejsce). Koszty związane z przygotowaniem i popisaniem umowy wynoszą 250 zł.

## Zdanie Przedmiotu Umowy

### §8

1. Po rozwiązaniu Umowy, Najemca zobowiązuje się do wydania Wynajmującemu Lokalu w stanie niepogorszonym. Najemca nie ponosi odpowiedzialności z zużycia Lokalu będące efektem prawidłowej eksploatacji.
2. Najemca zobowiązuje się do pozostawienia mieszkania sprzątniętego (umyte okna, uprane firanki, wyczyszczone podłogi, odkurzone dywany, odkurzone meble i ich półki, czyste urządzenia i wyposażenie kuchni oraz łazienki itd.) oraz do pozostawienia mebli w układzie zastanym jak również wyniesienia z mieszkania wszystkich swoich mebli, przedmiotów, urządzeń, itp.
3. Najemca wyraża zgodę na potrącenie przez Wynajmującego z kaucji kwoty 250 zł (dwieście pięćdziesiąt złotych), w razie gdyby Lokal zwracany przez Najemcę po zakończeniu Umowy nie był dokładnie wysprzątnięty. W przypadku stwierdzenia w Lokalu uszkodzeń, koszty napraw, zakupu czy też ich odtworzenia poniesie Najemca.
4. Wynajmujący może żądać przywrócenia Lokalu do stanu poprzedniego, jeżeli Najemca poczynił w nim zmiany bez pisemnej zgody Wynajmującego.
5. Jeżeli po opuszczeniu Lokalu przez Najemcę w Lokalu pozostaną rzeczy wniesione przez Najemcę, Wynajmujący ma prawo przenieść je w inne miejsce na koszt i ryzyko Najemcy.
6. Wraz ze zdaniem Przedmiotu Umowy, spisany zostanie stan liczników dotyczących Przedmiotu Umowy – energii elektrycznej, wody zimnej i/lub wody ciepłej, i/lub gazu, i/lub c.o., celem rozliczenia z ich dostawcami.

## Postanowienia końcowe

### §9

1. Wszelkie zmiany Umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej.
2. Kontakt do Wynajmującego: marcin.pacanowski@notosinvest.pl, tel. 790 212 076.
3. Najemca wyraża zgodę na przetwarzanie jego danych osobowych przez Wynajmującego dla celów związanych z realizacją niniejszej Umowy.
4. Dane osobowe będą przechowywane i przetwarzane zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o ochronie danych osobowych, która gwarantuje prawo wglądu do własnych danych oraz ich poprawiania.
5. W sprawach nieuregulowanych w Umowie zastosowanie znajdą przepisy Kodeksu cywilnego.
6. Spory mogące wynikać z realizacji Umowy będą rozstrzygane przez Sąd właściwy dla Wynajmującego.
7. Wszystkie załączniki stanowią integralną część niniejszej Umowy.
8. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
9. Realizując obowiązek wynikający z art. 13 i 14 RODO, informuję Panią/Pana o szczegółach przetwarzania danych:
  - A) Administratorem danych osobowych (dalej ADO) jest Marcin Pacanowski, biuro@notosinvest.pl, tel. 790 212 076.
  - B) Celem przetwarzania danych osobowych jest realizacja niniejszej umowy najmu.
  - C) Podczas realizacji Umowy przewidywani są odbiorcy - przedsiębiorstwa oraz pracownicy współpracujący przy realizacji Umowy najmu.
  - D) Dane osobowe będą przechowywane przez okres 5 lat, po czym zostaną usunięte lub zanonimizowane.
  - E) Ma Pani/Pan prawo żądania od ADO: dostępu do danych osobowych Pani/Pana dotyczących, sprostowania tych danych, usunięcia tych danych, ograniczenia przetwarzania tych danych jak również prawo do przenoszenia danych.
  - F) Podanie danych osobowych nie jest obowiązkiem, jednak ich niepodanie może uniemożliwić zawarcie Umowy.
  - G) Pani/Pana dane nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany, w tym również w formie profilowania.

.....  
Wynajmujący

.....  
Najemca

## Załącznik

1. Protokół zdawczo-odbiorczy

## Protokół zdawczo – odbiorczy

Stan techniczny lokalu w dniu przekazania określa się jako dobry.

### Opis szczegółowy wykończenia pomieszczeń w lokalu w dniu przekazania go.

„Pomieszczenie A”: Okna, drzwi, ściany, sufit, podłoga – stan dobry

„Pomieszczenie B”: Okna, drzwi, ściany, sufit, podłoga – stan dobry

„Pomieszczenie C”: Okna, drzwi, ściany, sufit, podłoga – stan dobry

„Pomieszczenie D”: Okna, drzwi, ściany, sufit, podłoga – stan dobry

Kuchnia: Ściany, sufit, podłoga – stan dobry

Łazienka: Drzwi, ściany (glazura), sufit, podłoga (terakota) – stan dobry

Przedpokój: Drzwi, ściany, sufit, podłoga (terakota) – stan dobry

### Opis szczegółowy wyposażenia wnętrza w lokalu w dniu przekazania go, przedstawiają zdjęcia i wirtualny spacer 360 na stronie internetowej [www.notosinvest.pl](http://www.notosinvest.pl) w zakładce: „mieszkania”.

(meble, sprzęt AGD, dodatki, etc.)

„Pomieszczenie A”: .....

„Pomieszczenie B”: .....

„Pomieszczenie C”: .....

„Pomieszczenie D”: .....

Kuchnia: .....

Łazienka: .....

Przedpokój: .....

**Inne ustalenia:** Gaz i prąd rozliczane są na podstawie faktur od dostawców mediów, czyli PGE i PGNiG.

Stan licznika wody zimnej: ... .. m<sup>3</sup> | Stan licznika wody ciepłej: ... .. m<sup>3</sup> Ilość sztuk kluczy: .....

**Dodatkowe ustalenia Stron:** Kod do domofonu: .....

.....

Niniejszy protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron. Przekazujący niniejszym dokonał przekazania lokalu mieszkalnego w użytkowanie Przejmującemu.

.....

Przekazujący

.....

Przejmujący