

# UMOWA O NAJEM LOKALU MIESZKALNEGO ZE ZOBOWIĄZANIEM WPŁATY KAUCJI MIESZKANIOWEJ

Dnia 2024-01-15 r. w Łodzi pomiędzy **Zarządem Lokali Miejskich** z siedzibą w **Łodzi** przy Al. Tadeusza Kościuszki 47, działającym w imieniu Miasta Łodzi, reprezentowanym przez

.....  
zwanym w dalszej treści umowy "Wynajmującym",

a

zwanym(a) w dalszej treści umowy "Najemcą" na podstawie skierowania nr znak: zostaje zawarta umowa następującej treści:

## § 1

1. Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy do używania lokal mieszkalny oznaczony nr **przy Al.**

**Tadeusza Kościuszki 47** w Łodzi składający się z:

Łazienka z

WC Pokój

Pokój z aneksem

kuchennym

Przedpokój

o łącznej powierzchni użytkowej **51,74** m<sup>2</sup>, w tym powierzchni mieszkalnej **39,35** m<sup>2</sup>.

wyposażony w:

INSTALACJA ELEKTRYCZNA

CENTRALNE OGRZEWANIE Z SIECI (od 2024-01-15)

CIEPŁA WODA Z SIECI (od 2024-01-15)

INSTALACJA GAZOWA (od 2024-01-15)

KANALIZACJA SIECIOWA

INSTALACJA WODOCIĄGOWA

**usytuowany na piętrze: 1**

2. Wraz z lokalem określonym w ust. 1, na czas trwania umowy Wynajmujący oddaje Najemcy do używania -piwnicę/komórkę \*) oznaczoną nr ..... o pow. 0,00 m<sup>2</sup> do wyłącznego użytku Najemcy.

## § 2

1. Z tytułu najmu Najemca zobowiązany jest opłacać miesięczny czynsz za lokal według stawki **0,00** zł za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej - co stanowi **0,00** zł miesięcznie.

2. Oprócz czynszu Najemca obowiązany jest do uiszczania następujących opłat zaliczkowych za świadczenia związane z eksploatacją lokalu:

Tytuł obciążenia	Sposób obliczania	Kwota brutto
	Razem	0

3. Poza obciążeniami określonymi w ust. 1 i ust. 2 Najemca zobowiązany jest wносить opłaty z tytułu wywozu odpadów komunalnych na podstawie złożonego oświadczenia o ilości osób zamieszkałych w lokalu i sposobie zbiórki odpadów, wg stawki:

Tytuł obciążenia	Sposób obliczania	Kwota netto	VAT	Kwota brutto
	Razem	0	0	0

3.1. W przypadku stwierdzenia złożenia w oświadczeniu, o którym mowa w ust. 3 nieprawdziwych danych, Wynajmującemu przysługuje prawo naliczenia opłaty wg poczynionych ustaleń co do ilości osób zamieszkałych lub sposobu dokonywania zbiórki odpadów.

3.2. W przypadku nałożenia na Wynajmującego kary z tytułu stwierdzonych nieprawidłowości związanych z

wywozem odpadów komunalnych z przyczyn leżących po stronie Najemcy, Wynajmującemu przysługuje prawo obciążenia Najemcy kosztami poniesionymi w związku z nałożoną karą.

3.3. Najemca winien złożyć oświadczenie o zmianach w liczbie zamieszkałych osób, w terminie 7 dni od daty ich powstania.

4. Łącznie należności określone w ust. 1, 2 i 3 wynoszą **0,00** zł miesięcznie.

5. Najemca jest obowiązany uiszczać czynsz, o którym mowa w ust.1 i opłaty określone w ust. 2 i 3 miesięcznie z góry bez uprzedniego wezwania, w terminie do 10 - go dnia każdego miesiąca kalendarzowego, za który przypada należność, na Indywidualny Rachunek Bankowy numer:

**Bank Pekao S.A.**

6. W razie zwłoki w uiszczaniu wyżej wymienionych należności Wynajmującemu służy prawo naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie.

6.1. Strony zgodnie ustalają, że wpłaty dokonywane przez Najemcę będą zaliczane przez Wynajmującego w pierwszej kolejności na poczet wymagalnych długów Najemcy, wynikających z:

- zasądzonych na rzecz Wynajmującego kosztów sądowych oraz kosztów przyznanych w postępowaniu egzekucyjnym,
- odsetek ustawowych za opóźnienie naliczonych od zaległego czynszu najmu lub zaległego odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego,
- zaległego odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego, poczynając od najdalej wymagalnych należności,
- zaległego czynszu najmu, poczynając od najdalej wymagalnych należności.

Wynajmujący nie jest związany wskazaniem dokonany w przelewie.

6.2. Za zapłatę czynszu i opłat odpowiadają solidarnie z Najemcą stale mieszkające z nim osoby pełnoletnie.

6.3. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 6.1, ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania.

### § 3

1. Zmiana wysokości czynszu dokonywana przez Wynajmującego wymaga formy pisemnej.

2. Wypowiedzenie wysokości czynszu dokonywane jest najpóźniej na trzy miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

3. Zmiana wysokości opłat za świadczenia określone w § 2 ust. 2 i ust. 3 następuje na podstawie powiadomienia Najemcy o zmianie tych opłat w terminie 7 dni przed wprowadzeniem zmian.

4. Rozliczenie przez Wynajmującego opłat wniesionych przez Najemcę za dostarczoną wodę i odprowadzone ścieki oraz faktycznych kosztów w odniesieniu do opłat za energię cieplną na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania zimnej wody będzie następować zgodnie z zasadami wprowadzonymi *Regulaminem rozliczania kosztów mediów w nieruchomościach objętych w zarządzenie (administrowanie) przez Zarząd Lokali Miejskich*.

5. Rozliczenie to stanowić będzie podstawę ustalenia przez Wynajmującego cen na następny okres rozliczeniowy.

### § 4

1. Obowiązki Wynajmującego w czasie trwania najmu:

1.1. Zapewnienie sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określonych odrębnymi przepisami.

1.2. Utrzymanie w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczenia i urządzenia budynku służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz jego otoczenia.

1.3. Dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń oraz przywrócenie do poprzedniego stanu budynek uszkodzony niezależnie od przyczyn, z tym że Najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy.

1.4. Dokonywanie napraw lokalu, naprawy lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym Najemcy, a zwłaszcza napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody - bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej - z wyjątkiem osprzętu.

1.5. Dokonywanie wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.

2. Obowiązki Najemcy w czasie trwania najmu:

2.1. Utrzymywanie lokalu oraz pomieszczeń, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzeganie porządku domowego.

2.2. Dbanie i chronienie przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

2.3. Naprawa i konserwacja:

a) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych,

b) okien i drzwi,

c) wbudowanych mebli łącznie z ich wymianą,

d) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, umywalk i zlewozmywaków wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,

e) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej z wyłączeniem wymiany przewodów oraz sprzętu anteny zbiorczej,

f) etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt Wynajmującego, także jego wymiana\*),

g) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,

h) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez:

- malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,

- malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.

2.4. W przypadku zainstalowania przez Najemcę, za zgodą Wynajmującego, urządzeń pomiarowych wskazujących ilość zużytej zimnej i ciepłej wody (ewentualnie ilość odprowadzanych ścieków), gazu i c. o. (ewentualnie energii niezbędnej do podgrzania wody), obowiązek każdorazowej legalizacji urządzeń i poniesienie kosztów z tym związanych obciąża Najemcę.

3. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącą bezpośrednio powstaniem szkody, Najemca jest obowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia. Jeżeli Najemca jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, Wynajmujący ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.

4. Najemca zobowiązany jest udostępnić Wynajmującemu lokal w celu dokonania:

1) okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,

2) zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę.

## § 5

1. Celem zabezpieczenia pokrycia należności z tytułu najmu, przysługujących Wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu Najemca wpłacił kaucję na konto Wynajmującego w wysokości odpowiadającej 12-krotności miesięcznego czynszu za lokal będący przedmiotem umowy, tj. kwotę 0 zł

2. Zwrot zwaloryzowanej kaucji nastąpi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia go na własność przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu.

3. Zwaloryzowana kwota kaucji odpowiada kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu, w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana.

## § 6

Podnajem lokalu w całości lub jego części albo oddanie go w bezpłatne używanie wymaga zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie.

## § 7

Najemca może wprowadzać w lokal ulepszenia oraz dokonywać przemieszczeń urządzeń technicznych jaki ich instalacji tylko za zgodą Wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

## § 8

1. W okresie trwania najmu strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną.

2. Na żądanie Wynajmującego Najemca jest obowiązany do złożenia:

- a) oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości,
- b) deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji, w terminie miesiąca od dnia otrzymania żądania.

## § 9

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony.

2. Najemca może wypowiedzieć umowę najmu na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

3. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu w przypadkach i na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( Dz. U z 2018 r., poz. 756) oraz w uchwale Nr LXX /2108/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 grudnia 2022 r. w sprawie przyjęcia *Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2023-2030*.

## § 10

1.1. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu Najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw, a także zwrócić wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go najemcy lub je wymienić. Jeżeli najemca w okresie najmu dokonał wymiany niektórych elementów tego wyposażenia, przysługuje mu zwrot kwoty odpowiadającej różnicy ich wartości między stanem istniejącym w dniu objęcia lokalu oraz w dniu jego opróżnienia. Należne kwoty oblicza się według cen obowiązujących w dniu rozliczenia.

1.2. Na żądanie Wynajmującego Najemca zobowiązany jest usunąć ulepszenia wprowadzone przez Najemcę bez zgody Wynajmującego i przywrócić stan poprzedni lokalu.

2. W przypadku niedopełnienia obowiązku określonego w ust. 1.1 i 1.2. Wynajmujący ma prawo:

2.1. Sporządzenia jednostronnego protokołu zdawczo-odbiorczego- stanowiącego integralną część umowy, w którym ustali stopień zniszczenia elementów wyposażenia technicznego, będący wynikiem nieprawidłowego użytkowania lokalu, lub ich brak oraz zakres robót remontowych związanych z odnowieniem lokalu.

2.2. Wykonania wszystkich robót, do których zobowiązany był Najemca na jego koszt z prawem żądania zwrotu poniesionych z tego tytułu wydatków.

3. W razie niedopełnienia obowiązków określonych w ust. 1.1. i 1.2. lub opróżnienia lokalu bez porozumienia z Wynajmującym, Wynajmujący ustali stopień uszkodzeń i braków w wyposażeniu lokalu i obciąży Najemcę kosztami naprawy oraz kosztami odnowienia lokalu a także wartością utraconego czynszu w okresie remontu.

## § 11

Wartość robót remontowych i wyposażenia, o których mowa w § 10 ust. 2.2 i 3, oblicza się według cen obowiązujących w dniu wykonania wszystkich robót.

## § 12

Wynajmujący po zakończeniu najmu jest obowiązany do sporządzenia protokołu zdawczo - odbiorczego lokalu.

## § 13

Podstawę do ustalenia wzajemnych rozliczeń z tytułu umowy najmu stanowi końcowy protokół zdawczo-odbiorczy lub też jednostronny protokół zdawczo-odbiorczy sporządzony przez Wynajmującego, który powinien określać:

- 1) zakres robót remontowych związanych z odnowieniem lokalu,
- 2) brak elementów wyposażenia technicznego lokalu oraz stopień zniszczenia na skutek nieprawidłowego użytkowania lokalu istniejących elementów wyposażenia technicznego,
- 3) elementy wyposażenia technicznego lokalu wymienione przez Najemcę i pozostające w lokalu po zakończeniu najmu, wraz z określeniem ich stopnia zużycia.

#### § 14

1. Jeżeli pomimo ustania stosunku najmu Najemca nie opuszcza lokalu, obowiązany jest do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc, z góry, w terminie do dnia 10go każdego miesiąca kalendarzowego za który przypada należność uiszczać odszkodowanie.

2. Odszkodowanie, o którym mowa w ust.1, odpowiada wysokości czynszu, jaki Wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

3. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych przez Wynajmującego strat, może on żądać od najemcy odszkodowania uzupełniającego.

#### § 15

Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej.

#### § 16

W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U z 2016 r., poz. 380), ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r., poz. 756) oraz wydane na ich podstawie przepisy prawa miejscowego.

#### § 17

Umowa niniejsza została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

#### § 18

Najemca wyraża zgodę na przetwarzanie przez Wynajmującego danych osobowych Najemcy z zachowaniem przepisów Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych).

**WYNAJMUJĄCY:**

**NAJEMCA:**

### **Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych**

Administratorem Państwa danych osobowych jest Zarząd Lokali Miejskich z siedzibą w Łodzi al. Kościuszki 47. Dane te będą przetwarzane w celu realizacji wykonywania zawieranych umów pomiędzy stronami przez okres niezbędny do wykonania obowiązków ustawowych .

Każda osoba, której przetwarzane dane dotyczą, ma prawo dostępu i sprostowania swoich danych, a także prawo do usunięcia, ograniczenia przetwarzania, przeniesienia danych oraz wniesienia skargi do organu nadzorczego związanej z ich przetwarzaniem. Państwa dane osobowe będą przekazywane odbiorcom danych w rozumieniu przepisów o ochronie danych.

Podanie danych osobowych wynika z zapisów art. 6 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych).

Kontakt z Inspektorem Ochrony Danych ZLM : [IOD@ZLM.LODZ.PL](mailto:IOD@ZLM.LODZ.PL); tel. 42 6287034.

WNIOSZOR

## Harmonogram spłat rat kaucji

Data raty

Kwota raty

WZÓR