

UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO

zwana dalej „Umową” zawarta w Warszawie, pomiędzy:

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

w dalszej części Umowy zwanymi **Wynajmującym** lub **Stroną**, a

Agencją Oceny Technologii Medycznych i Taryfikacji z siedzibą w Warszawie (kod poczt. 00-032), przy ul. Przeskok 2, działającą na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2004 roku o świadczeniach opieki zdrowotnej finansowanych ze środków publicznych (Dz. U. z 2024 r., poz. 146), NIP: 5252347183, REGON: 140278400,
zwaną dalej: „**Najemcą**” lub „**Stroną**”:

łącznie zwanymi „**Stronami**”, a każda osobno „**Stroną**”,

§ 1. Przedmiot Umowy

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr, położonego w Warszawie przy ulicy, o łącznej powierzchni m², (opis mieszkania), oraz miejsca postojowego o nr (w garażu podziemnym), zwanych dalej łącznie „Lokalem”, dla którego Sąd Rejonowy....., Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr
2. Przedmiotem Umowy jest najem wyżej opisanego Lokalu. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem Lokal, na zasadach i warunkach określonych w Umowie. Wynajmujący przedkłada „Świadectwo charakterystyki energetycznej” dla budynku, stanowiące załącznik nr 3 do Umowy.

§ 2. Obowiązki i uprawnienia Stron

1. Najemca zobowiązuje się korzystać z Lokalu wyłącznie w celach mieszkaniowych, przestrzegając przepisów sanitarnych, bhp i ppoż., a także w sposób niezakłócający praw mieszkańców sąsiednich lokali.
2. Najemca zobowiązuje się dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt drobnych napraw w Lokalu, celem zachowania go w stanie niepogorszonym.
3. Najemca nie może wykonywać w Lokalu żadnych prac budowlanych, remontowych i tym podobnych.
4. Najemca nie może oddać w całości lub części Lokalu w podnajem osobom trzecim.

5. Wynajmujący zobowiązany jest do usunięcia na własny koszt wad Lokalu, jeżeli wady te będą uniemożliwiały lub utrudniały korzystanie z Lokalu.
6. Wynajmujący zobowiązany jest do zapewnienia sprawnego działania urządzeń (w tym AGD) i instalacji związanych z Lokalem (wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, elektrycznej). W przypadku zgłoszenia przez Najemcę awarii lub utrudnień związanych z działaniem urządzeń lub instalacji, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, Wynajmujący zobowiązany jest do natychmiastowego przywrócenia tych urządzeń lub instalacji do sprawnego działania na koszt własny.
7. Wynajmujący oraz osoby przez nie upoważnione mają prawo wstępu do Lokalu tylko w obecności Najemcy lub osoby przez niego wskazanej, po uprzednim uzgodnieniu z Najemcą terminu wizyty.
8. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy Najemcy wniesione do Lokalu.
9. Po wykryciu usterki w Lokalu Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego powiadomienia o tym Wynajmującego. Jeżeli za jej powstanie odpowiedzialność ponosi Najemca, Wynajmujący będzie miał prawo żądać od Najemcy niezwłocznego dokonania odpowiedniej naprawy, wymiany lub konserwacji. Jeżeli Najemca, pomimo wezwania, nie wykona w określonym przez Wynajmującego stosownym terminie wymiany i naprawy, do jakich został zobowiązany, Wynajmujący będzie mógł wykonać te prace na koszt i ryzyko Najemcy.
10. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody Najemca jest zobowiązany niezwłocznie udostępnić Wynajmującemu Lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli Najemca jest nieobecny lub odmawia udostępnienia Lokalu, Wynajmujący ma prawo wejść do Lokalu w celu usunięcia awarii.
11. Jeżeli otwarcie Lokalu nastąpiło pod nieobecność Najemcy, Wynajmujący jest zobowiązany zabezpieczyć Lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia Najemcy. Z czynności tych sporządza się protokół.
12. Po wcześniejszym ustaleniu przez Strony terminu, Najemca powinien także udostępnić Wynajmującemu Lokal w celu dokonania:
 - 12.1 okresowego (nie częściej niż raz w miesiącu), a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego Lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania;
 - 12.2 zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę.

§ 3. Czynsz oraz dodatkowe opłaty

1. Za używanie Lokalu Najemca zobowiązany jest płacić miesięczny czynsz najmu („Czynsz”) w wysokości **zł netto** (słownie:).
2. Dodatkowo Najemca ponosić będzie miesięcznie, za pośrednictwem Wynajmującego, koszty utrzymania Lokalu w wysokości **zł** (słownie:), zawierające opłatę za zarząd nieruchomością wspólną, opłatę za ogrzewanie w Lokalu i odbiór odpadów, opłatę za Internet i telewizję kablową, zaliczkę za zużycie wody i odpływ ścieków, zaliczkę za podgrzanie wody. W przypadku zużycia przez Najemcę większej ilości wody lub ciepła, przewidzianych w zaliczkach, Najemca będzie zobowiązany do uregulowania niedopłaty po przedstawieniu mu okresowego rozliczenia mediów, o którym mowa w ust. 3, lub na podstawie odczytów liczników, w przypadku zakończenia najmu. Natomiast w przypadku, nadwyżki wpłaconych przez Najemcę kwot tytułem ww. zaliczek w porównaniu do należności, wskazanych przez dostawców mediów i Wspólnotę Mieszkaniową Wynajmujący będzie zobowiązany do zaliczenia nadwyżki na poczet przyszłych zaliczek

lub zwrotu Najemcy kwoty stanowiącej nadwyżkę w przypadku zakończenia najmu.

3. Rozliczenie niedopłaty lub nadwyżki kosztów dodatkowych o których mowa w ust. 2, nastąpi na podstawie wystawionych przez dostawców mediów i Wspólnotę Mieszkaniową rachunków dostarczonych Najemcy przez Wynajmującego.
4. Dodatkowo Najemca zobowiązany jest zwracać Wynajmującemu koszty zużycia energii elektrycznej w Lokalu, na podstawie faktur wystawianych przez dostawcę energii. Zwrot kosztów, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, nastąpi w ciągu 14 dni od dnia dostarczenia Najemcy zapłaconej przez Wynajmującego faktury, na rachunek bankowy Wynajmującego o którym mowa w ust. 5.
5. Czynsz wskazany w ust. 1 i zaliczkę na opłaty wskazane w ust. 2 Najemca będzie płacił przelewem(ami) z góry w terminie do (.....) dnia każdego miesiąca na rachunek Wynajmującego w Banku

§ 4. Kaucja

1. Najemca zobowiązuje się w terminie **7 dni od dnia podpisania Umowy** wpłacić Wynajmującemu kaucję zabezpieczającą w wysokości zł (słownie złotych:), na wskazane konto bankowe, o którym mowa w § 3 ust. 5 Umowy, pod rygorem nieważności Umowy.
2. Wynajmujący ma prawo skorzystać z kaucji w całości lub w części w następujących przypadkach:
 - 2.1. Najemca opóźnia się z zapłatą Czynszu lub innych opłat wynikających z Umowy,
 - 2.2. Najemca nie naprawił szkód, które wyrządził w Lokalu,
 - 2.3. Najemca uszkodził lub zniszczył meble lub sprzęt znajdujące się w Lokalu,
 - 2.4. Najemca w dniu zakończenia najmu wykazuje niedopłatę za zużycie wody lub ogrzewania,
 - 2.5. Najemca zajmuje lokal po zakończeniu najmu.
3. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy Wynajmujący będzie zobowiązany zwrócić Najemcy kaucję bez oprocentowania, z zastrzeżeniem prawa potrącenia wszelkich należności, o których mowa wyżej, w dniu zwrotu Lokalu przez Najemcę.
4. Kaucja zostanie zwrócona w terminie 3 dni od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy, przelewem na rachunek bankowy Najemcy o numerze:

§ 5. Okres Umowy

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia r. i obowiązywać będzie do dnia r. Strony dopuszczają możliwość przedłużenia okresu obowiązywania niniejszej Umowy o dalsze oznaczone okresy.

§ 6. Przekazanie Lokalu Najemcy

1. Lokal zostanie przekazany Najemcy w dniu podpisania Umowy z zastrzeżeniem spełnienia warunku opisanego w § 4 ust. 1 Umowy.
2. Przy przekazaniu Lokalu zostanie sporządzony w 2 egzemplarzach protokół zdawczo-

odbiorczy oraz dokumentacja fotograficzna wynajmowanego Lokalu, w którym Strony wskażą stany liczników oraz wniosą ewentualne uwagi do stanu i wyposażenia Lokalu. Osobą upoważnioną ze strony Najemcy do podpisania Protokołu zdawczo-odbiorczego i wykonania dokumentacji fotograficznej wynajmowanego Lokalu jest osoba, o której mowa w § 9 ust. 2 pkt 2.1 Umowy.

W dniu przekazania Lokalu Wynajmujący przekaze Najemcy 3 komplety kluczy do Lokalu oraz 1 pilota do parkingu podziemnego, na poziomie -1, znajdującego się w tym samym budynku co Lokal. Wynajmujący w trakcie trwania najmu będzie dysponować 1 kompletem kluczy.

§ 7. Rozwiązanie Umowy

1. Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę w trybie natychmiastowym, jeżeli Najemca:
 - 1.1. pomimo upomnienia, dalej używa Lokal w sposób sprzeczny z Umową lub z jego przeznaczeniem albo gdy zaniedbuje Lokal do tego stopnia, że zostaje on narażony na powstanie szkód,
 - 1.2. wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym, w szczególności: nie przestrzega ciszy nocnej oraz regulaminu ustalanego przez administratora budynku, urządza huczne imprezy w Lokalu,
 - 1.3. jest w zwłoce z zapłatą Czynszu za dwa pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia Umowy i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.
2. Najemcy przysługuje prawo do natychmiastowego rozwiązania Umowy w przypadku nieprzestrzegania jej postanowień przez Wynajmującego, po uprzednim pisemnym wezwaniu go do przestrzegania zapisów Umowy, a także:
 - 2.1. gdy stan techniczny Lokalu ulegnie znacznemu pogorszeniu nie z winy Najemcy,
 - 2.2. gdy wady Lokalu zagrażają życiu lub zdrowiu Najemcy,
 - 2.3. w przypadku nieusunięcia przez Wynajmujących wad Lokalu, jeżeli wady te uniemożliwiają lub utrudniają korzystanie z Lokalu,
 - 2.4. w przypadku gdy z przyczyn nieznanych Najemcy w dniu zawarcia Umowy kontynuowanie najmu Lokalu przestało być dla Najemcy celowe i dalsze wydatkowanie środków publicznych na powyższy cel jest nieuzasadnione w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1634, z późn. zm.);
3. Oświadczenie o wypowiedzeniu Umowy wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 8. Zwrot Lokalu

1. Najemca zobowiązuje się opuścić Lokal, opróżnić go ze wszystkich rzeczy do niego należących oraz zwrócić Lokal Wynajmującemu wraz z jego kompletnym wyposażeniem, w należyтым stanie technicznym i sanitarnym, tj. w stanie niepogorszonym z zastrzeżeniem zużycia będącego następstwem prawidłowego używania, najpóźniej w terminie 7 dni od rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy.
2. Przedmiot najmu powinien być zwrócony Wynajmującemu w stanie pozwalającym na zamieszkanie w nim kolejnemu najemcy, w tym na korzystanie ze wszystkich zainstalowanych i znajdujących się w nim urządzeń. Najemca powinien wykonać wszelkie związane z tym prace na własny koszt, w tym:

- 2.1. przywrócić wszelkie wyposażenie, meble i urządzenia, w które jest wyposażony Lokal do stanu z dnia przekazania Lokalu, z zastrzeżeniem ich zużycia będącego następstwem prawidłowego używania,
- 2.2. umyć lub przeprowadzić w inny właściwy sposób konserwację wszelkiego wyposażenia, okien, drzwi i framug oraz podłóg i ścian wyłożonych glazurą.
3. Jeżeli po opuszczeniu Lokalu przez Najemcę w Lokalu pozostaną rzeczy wniesione przez Najemcę, Wynajmujący poinformuje o tym Najemcę i wyznaczy czas Najemcy na odbiór pozostawionych rzeczy. W przypadku nieodebrania pozostawionych rzeczy przez Najemcę w terminie wyznaczonym, Wynajmujący ma prawo przenieść je w inne miejsce na koszt i ryzyko Najemcy.
4. Podstawą ustalenia stanu technicznego Lokalu będzie protokół zdawczo-odbiorczy wraz dokumentacją fotograficzną Lokalu stanowiący załącznik nr 1 do Umowy.

§ 9. Dane kontaktowe oraz do doręczeń

1. Strony uzgadniają następujące adresy korespondencyjne doręczenia wszelkich pism:
 - 1.1. dla Najemcy – w Warszawie (kod poczt. 00-032), przy ul. Przeskok 2.
 - 1.2. dla Wynajmującego –
2. Strony uzgadniają następujące dane kontaktowe na potrzeby komunikacji elektronicznej:
 - 2.1. dla Najemcy –
 - 2.2. dla Wynajmującego –
3. Zmiana adresu do doręczeń dokonana przez Stronę jest skuteczna wobec drugiej Strony od następnego dnia po dniu, w którym drugiej Stronie doręczone zostało pismo Strony zawierające oświadczenie o zmianie adresu do doręczeń.

§ 10. Postanowienia końcowe

1. Zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. Korespondencję mailową wysłaną na adresy mailowe wskazane w § 9 ust. 2 Umowy, uważa się za doręczoną.
2. W sprawach nieuregulowanych w Umowie zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Strony będą dążyły do polubownego rozstrzygania sporów, wynikłych z realizacji Umowy. W przypadku, gdy rozstrzygnięcie sporu na drodze polubownej okaże się niemożliwe, zostanie on poddany pod rozstrzygnięcie sądu właściwego dla siedziby Najemcy.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron, a w przypadku zawarcia w sposób określony w ust. 5 Umowę sporządzono w jednym pliku elektronicznym.
5. Umowa zawarta jest, w przypadku jej podpisania przez obie Strony kwalifikowanym podpisem elektronicznym, w dniu złożenia ostatniego kwalifikowanego podpisu elektronicznego.

6. Umowa zawarta jest, w przypadku jej podpisania przez jedną ze Stron kwalifikowanym podpisem elektronicznym a drugą ze Stron w formie odręcznej, w dniu złożenia ostatniego podpisu.

Wynajmujący: _____

Najemca: _____