

## UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO

zawarta w dniu .....2019r. w Raszynie pomiędzy:

**Gminą Raszyn** mającą swą siedzibę w Raszynie przy ul. Szkolnej 2a, reprezentowaną przez:  
Pana Andrzeja Zarębę - Wójta Gminy Raszyn,  
zwaną w dalszej treści umowy „**Najemcą**”,  
NIP 534-24-88-243 REGON 013269232

a

Firmą ..... z siedzibą w ..... przy ul. ....  
wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd ..... pod nr  
KRS ....., REGON....., NIP.....,  
reprezentowaną przez: Panią/Pana.....<sup>1</sup>  
lub

Panią/Panem prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą ..... z  
siedzibą w ..... przy ul....., wpisaną/ym do Centralnej Ewidencji i  
Informacji o Działalności Gospodarczej, wg stanu na dzień ....., NIP .....,  
REGON.....<sup>1)</sup>

zwaną/ym w dalszej treści umowy „**Wynajmującym**”,

### § 1

#### Przedmiot umowy

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest wynajem 2-ch lokali mieszkalnych położonych na terenie  
gminy Raszyn stanowiących własność/współwłasność.....

(wskazać podmiot/podmioty )

wolnych od obciążeń, z przeznaczeniem na realizację zadań ustawowych przez Najemcę poprzez  
jego podnajem jako lokal socjalny.

2. Wynajmujący oświadcza, że posiada tytuł prawny (.....)

(wskazać jaki)

do zarządzania nieruchomością położoną w ..... przy ul. ....,  
dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze Kw.....

(wypis z księgi wieczystej stanowi załącznik do umowy).

### § 2

Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy do używania n/w lokale<sup>2</sup>:

1) lokal mieszkalny nr ..... w budynku nr ..... położonym w ..... przy ul.  
..... nr ..... składający się z:

- ..... pokoi,

-kuchni,

-łazienki z wc,

-przedpokoju,

-inne .....

<sup>1)</sup>zostanie zastosowany zapis właściwy dla formy prawnej Wynajmującego.

<sup>2)</sup> ilość lokali, na które zostanie podpisana umowa

*(wymienić jakie)*

o łącznej powierzchni użytkowej ..... m<sup>2</sup>, w tym powierzchni mieszkalnej ..... m<sup>2</sup> wyposażony w:

- instalację wodociągową<sup>3</sup>,
- instalację kanalizacyjną<sup>3</sup>,
- instalację gazową<sup>3</sup>,
- instalację elektryczną<sup>3</sup>
- wc w lokalu<sup>3</sup>,
- wc w budynku<sup>3</sup>,
- wc poza budynkiem<sup>3</sup>,
- łazienkę<sup>3</sup>,

usytuowany na:

- ..... piętrze / parterze<sup>3</sup>.

Wraz z lokalem określonym w pkt. 1, na czas trwania umowy Wynajmujący oddaje Najemcy do użytkowania:

- komórkę oznaczoną nr ..... do wyłącznego użytku Najemcy,
- strych<sup>3</sup>, suszarnię<sup>3</sup> ..... do wspólnego użytku z innymi  
(inne pomieszczenie)

mieszkańcami posesji.

2) lokal mieszkalny nr ..... w budynku nr ..... położonym w ..... przy ul. .... nr ..... składający się z:

- ..... pokoi,
- kuchni,
- łazienki z wc,
- przedpokoju,
- inne .....

*(wymienić jakie)*

o łącznej powierzchni użytkowej ..... m<sup>2</sup>, w tym powierzchni mieszkalnej ..... m<sup>2</sup> wyposażony w:

- instalację wodociągową<sup>3</sup>,
- instalację kanalizacyjną<sup>3</sup>,
- instalację gazową<sup>3</sup>,
- instalację elektryczną<sup>3</sup>
- wc w lokalu<sup>3</sup>,
- wc w budynku<sup>3</sup>,
- wc poza budynkiem<sup>3</sup>,
- łazienkę<sup>3</sup>,

usytuowany na:

- ..... piętrze / parterze<sup>3</sup>.

Wraz z lokalem określonym w pkt. 2, na czas trwania umowy Wynajmujący oddaje Najemcy do użytkowania:

- komórkę oznaczoną nr ..... do wyłącznego użytku Najemcy,
- strych<sup>3</sup>, suszarnię<sup>3</sup> ..... do wspólnego użytku z innymi  
(inne pomieszczenie)

mieszkańcami posesji.

- inne .....

*(wymienić jakie)*

---

<sup>3</sup>niepotrzebne skreślić

### § 3

1. Wynajmujący oddaje Najemcy, a Najemca przyjmuje lokal w najem na zasadach ustalonych niniejszą umową.
2. Protokół zdawczo-odbiorczy zawierający opis stanu technicznego i wyposażenia lokalu, w tym odczyt licznika elektrycznego, gazomierza oraz wodomierza na dzień przekazania lokalu stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
3. Stan lokalu opisany w protokóle, o którym mowa w ust. 2 jest najemcy znany oraz przez niego akceptowany.

### § 4

Wynajmujący wyraża zgodę na dokonanie przez Najemcę podnajmu lokalu w całości wraz z pomieszczeniami przynależnymi i prawem do korzystania przez podnajemcę z wszystkich pomieszczeń i urządzeń wspólnego użytku.

### § 5

#### Wynagrodzenie

1. Z tytułu najmu Najemca zobowiązany jest opłacać Wynajmującemu czynsz najmu w wysokości ... zł brutto ( słownie.....) za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu. Łącznie należności wykazane w ust. 1 i 2 wynoszą miesięcznie ..... zł brutto ( słownie: .....). Stawka czynszu została ustalona na podstawie oferty złożonej przez Wynajmującego w postępowaniu na wynajem lokalu/lokali.
2. Należy Wynajmującemu miesięczny czynsz, o którym mowa w ust. 1 :
  - a) za lokal o którym mowa w § 2 pkt.1 wynosi kwotę ..... zł brutto miesięcznie (słownie: .....),
  - b) za lokal o którym mowa w § 2 pkt.2 wynosi kwotę ..... zł brutto miesięcznie (słownie: .....),
2. Oprócz czynszu Najemca uiszczać będzie Wynajmującemu za świadczenia dodatkowe zaliczkowo następujące opłaty :
  - 1) za dostarczanie zimnej wody i odbiór ścieków:
    - wg stawki ..... zł/m<sup>3</sup> x .....m<sup>3</sup>/os. x ..... osób, co stanowi .....zł
  - 2) z tytułu odbioru odpadów:
    - wg stawki .....zł/os. x ..... osób, co stanowi ..... zł
  - 3) inne ..... zł.
3. Czynsz najmu oraz opłaty za świadczenia dodatkowe będą płacone od momentu faktycznego zamieszkania w lokalu/lokalach, z góry za dany miesiąc ( za pierwszy miesiąc proporcjonalnie do czasu zamieszkiwania w lokalach) i nie później niż w terminie 14 dni od daty doręczenia Najemcy prawidłowo wystawionej Faktury, na wskazany na fakturze rachunek bankowy Wynajmującego.
4. Terminem płatności jest data obciążenia rachunku bankowego Najemcy.
5. Wynajmującemu nie przysługuje zmiana stawek czynszu w okresie trwania umowy.
6. Faktyczne rozliczenie kosztów dostawy wody i odbioru ścieków oraz odbioru odpadów następuje nie rzadziej niż raz na dwa miesiące, po otrzymaniu przez Wynajmującego Faktury i wyliczeniu kosztów przypadających na Najemcę, z uwzględnieniem dokonanych przez niego zaliczkowych wpłat z tego tytułu.

### § 6

#### Obowiązki Najemcy

1. Najemca zobowiązuje się używać przedmiot najmu zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal/lokale oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie sanitarnym i technicznym oraz dokonywać na własny koszt konserwacji i napraw niezbędnych do utrzymania go w należyтым stanie technicznym.

3. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, c.o. i elektrycznej spowodowanej działaniem Wynajmującego lub siły wyższej, albo wynikającej z przyczyn dotyczących nieruchomości wspólnej, na której usytuowany jest lokal.

4. Poza obowiązkami wymienionymi w ust. 3 Najemca jest zobowiązany do naprawy szkód powstałych z jego winy lub z winy podnajemcy.

### § 7

1. Przekazanie oraz zwrot lokalu/lokali nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

2. Po zakończeniu umowy najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym z zastrzeżeniem, że nie ponosi odpowiedzialności za zużycie będące następstwem prawidłowego korzystania z lokalu/lokali.

3. Najemca zobowiązuje się do opróżnienia i wydania Wynajmującemu lokalu/lokali o których mowa w § 2 w terminie 30, dni od zakończenia umowy najmu, w przeciwnym razie Wynajmujący może naliczyć czynsz w wysokości dwukrotności czynszu, o którym mowa w § 5 ust.1.

### § 8

#### Obowiązki Wynajmującego

1. Wynajmujący jest zobowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących w budynku w dniu wydania lokalu/lokali instalacji i urządzeń technicznych umożliwiających Najemcy korzystanie z wody, oświetlenia, paliw gazowych, ciepła, energii elektrycznej oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku.

2. Do obowiązków Wynajmującego należy w szczególności:

1) utrzymanie w należytym stanie porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia,

2) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń, o których mowa w pkt 1 oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn,

3) dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym Najemcy, a zwłaszcza:

a) napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i elektrycznej a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej – z wyjątkiem osprzętu,

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

3. Najemca oraz podnajemca są zobowiązani, na żądanie Wynajmującego, do udostępnienia lokalu/lokali w celu dokonania wszelkich czynności związanych z administrowaniem budynku po uprzednim uzgodnieniu odpowiedniego terminu.

4. Jeżeli w czasie trwania najmu lokal/lokale wymaga/ją napraw, które obciążają Wynajmującego, Najemca może wyznaczyć Wynajmującemu odpowiedni termin do wykonania napraw. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu Najemca może dokonać koniecznych napraw na koszt Wynajmującego, a powstałą z tego tytułu wierzytelność potrącić z czynszu.

### § 9

#### Termin realizacji umowy

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony i obowiązuje **od dnia podpisania umowy do dnia 31 grudnia 2022r.**

2. W czasie trwania umowy najmu, każda ze stron może ją rozwiązać z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

### § 10

1. Wszelkie adaptacje, modernizacje, ulepszenia i zmiany struktury wynajętego lokalu/lokali, a także zainstalowanie w nim urządzeń technicznych wymagają uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

2. Jeżeli Najemca dokona zmian określonych w ust. 1 bez zgody Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest po zakończeniu najmu do ich usunięcia, chyba

że Wynajmujący zwolni Najemcę z tego obowiązku. Jakikolwiek zmiany w lokalu bez zgody Wynajmującego nie będą uznane za ulepszenia lokalu.

#### § 11

Wynajmujący oświadcza, iż Zamawiający jako Administrator danych spełnił wobec niego obowiązek informacyjny wynikający z art. 13 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE)2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz.U.U.E.L.206.119.1). Szczegółowe oświadczenie Wykonawcy w tym zakresie stanowi załącznik do umowy.

#### § 12

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019r. poz. 1182 t.j.) oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

#### § 13

Spory mogące wyniknąć ze stosunku objętego umowa rozstrzygać będzie właściwy sąd powszechny właściwy dla siedziby Najemcy.

#### § 14

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### § 15

Niniejsza umowa została spisana w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

NAJEMCA

.....

WYNAJMUJĄCY

.....

Załącznik do umowy  
nr OŚGK .....2019  
z dnia .....2019r.

### OŚWIADCZENIE WYNAJMUJĄCEGO

1. W związku z realizacją wymogów 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 „RODO”), przyjmuję do wiadomości, iż Administratorem danych osobowych przetwarzanych w toku realizacji niniejszej umowy jest Gmina Raszyn reprezentowana przez Wójta Gminy Raszyn, ul. Szkolna 2A, 05-090 Raszyn.
2. W przypadku pytań dotyczących sposobu i zakresu przetwarzania Pani/Pana danych osobowych w zakresie działania Gminy Raszyn, może się Pani/Pan skontaktować z wyznaczonym Inspektorem Ochrony Danych pod adresem poczty elektronicznej: [iod@raszyn.pl](mailto:iod@raszyn.pl).
3. Dane osobowe będą przetwarzane w celu realizacji umowy na podstawie art. 6 ust. 1 pkt b RODO.
4. W związku z przetwarzaniem danych w celach o których mowa w pkt 3 odbiorcami Pani/Pana danych osobowych mogą być:
  - a) organy władzy publicznej oraz podmioty wykonujące zadania publiczne lub działające na zlecenie organów władzy publicznej, w zakresie i w celach, które wynikają z przepisów powszechnie obowiązującego prawa;
  - b) obsługa prawna
  - c) inne podmioty uczestniczące w realizacji umowy, które na podstawie stosownych umów podpisanych Gminą Raszyn przetwarzają dane osobowe dla których Administratorem jest Gmina Raszyn.
5. W związku z przetwarzaniem Pani/Pana danych osobowych przysługują Pani/Panu następujące uprawnienia:

- a) prawo dostępu do danych osobowych, w tym prawo do uzyskania kopii tych danych;
  - b) prawo do żądania sprostowania (poprawiania) danych osobowych – w przypadku gdy dane są nieprawidłowe lub niekompletne;
  - c) prawo do żądania usunięcia/ograniczenia przetwarzania danych osobowych;
  - f) prawo wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych osobowych.
6. W przypadku powzięcia informacji o niezgodnym z prawem przetwarzaniu w Gminie Raszyn Pani/Pana danych osobowych, przysługuje prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego właściwego w sprawach ochrony danych osobowych.
7. Podanie przez Panią/Pana danych osobowych Gminie Raszyn ma charakter dobrowolny, jednak ich podanie jest niezbędne dla zawarcia i realizacji przedmiotowej Umowy. W przypadku niepodania tych danych Umowa nie mogłaby być zawarta.
8. Pani/Pana dane będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji umowy, a następnie przez czas wynikający z przepisów ustawy o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach oraz wewnętrznych przepisów dotyczących archiwizowania dokumentów.
9. Pani/Pana dane mogą być przetwarzane w sposób zautomatyzowany (jednak nie będzie to prowadziło do zautomatyzowanego podejmowania decyzji) i nie będą profilowane.
10. Szczegółowe informacje w zakresie zasad przetwarzania danych osobowych przez Administratora znajdują się na stronie internetowej [www.bip.raszyn.pl](http://www.bip.raszyn.pl)

.....  
(podpis Wynajmującego)

**Załącznik do umowy najmu lokalu z dnia .....**

Protokół zdawczo odbiorczy lokalu mieszkalnego przekazywanego Najemcy do podnajmu

sporządzony w dniu .....

Nieruchomość stanowi własność .....

pozostaje w zarządzie .....

Wynajmujący .....przejmuje lokal mieszkalny

nr ..... położony w ..... przy ul.....nr.....

**I. OPIS LOKALU**

Lokal usytuowany jest w budynku – frontowym – prawa – lewa – poprzeczna oficyna, piętro ..... - parter, suterena, poddasze.

Lokal składa się z ..... izb mieszkalnych, kuchni (ślepej kuchni), wc, łazienki (wspólna .....), przedpokoju (wspólny .....).

Wyposażony jest w instalację wodociągowo-kanalizacyjną, elektryczną.

**II. SZKIC LOKALU**

pokój nr 1 ..... m<sup>2</sup>

przedpokój ..... m<sup>2</sup>

pokój nr 2 ..... m<sup>2</sup>

łazienka ..... m<sup>2</sup>

pokój nr 3 ..... m<sup>2</sup>

kuchnia ..... m<sup>2</sup>

pokój nr 4 ..... m<sup>2</sup>

WC ..... m<sup>2</sup>

inne ..... m<sup>2</sup>

Powierzchnia ogólna lokalu ..... m<sup>2</sup> (mierzona wg PN ISO 9836 z października 1997r. Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.). Wysokość lokalu ..... m.

Najemca

Wynajmujący

.....

.....

### III. URZĄDZENIA, W KTÓRE WYPOSAŻONY JEST LOKAL – STAN TECHNICZNY

Lp	Nazwa urządzenia	Ilość	Stopień zużycia (%)
1	Piece		
2	Kuchnie		
	Węglowe		
	Gazowe		
	Zlewozmywak		
	Zlew		
	Kran czerpalny		
	Miska ustępowa		
	Deska sedesowa		
	Wanna z syfonem		
	Bateria wannowa		
	Piecyk kąpielowy		
	Umywalka z syfonem		
	Bateria umywalkowa		
	Bateria zlewozmywakowa		
	Inne:		

### IV. URZĄDZENIA POWIERZONE NAJEMCY

Licznik en. elektrycznej

Licznik gazu

Wodomierze

nr .....

nr .....

nr .....

stan ..... kw/h

stan ..... m<sup>3</sup>

stan..... m<sup>3</sup>

nr .....

stan ..... m<sup>3</sup>

V. UWAGI .....

.....

.....

Treść protokołu jest mi znana, do sposobu jego sporządzenia i zawartej w nim oceny stanu technicznego nie wnoszę zastrzeżeń

Najemca

Wynajmujący

.....

.....



Załącznik nr ..... do protokołu zdawczo odbiorczego z dnia .....lokalu  
mieszkalnego

Opis stanu technicznego lokalu nr ..... położonego w ..... przy ul.  
.....

Stan techniczny lokalu

Tynki ścian i sufitów.....

.....

Okładziny ścienne.....

.....

.....

Sztukateria.....

.....

Rodzaj podłóg.....

.....

Stolarka budowlana wraz z osprzętem.....

.....

.....

drzwiowa .....

.....

okienna .....

.....

Szafy ścienne, spiżarnia podokienna .....

.....

Najemca

Wynajmujący

.....

.....

Zamki, klucze .....

Inne .....

Uwagi .....

Wyposażenie w instalację elektryczną, szczegółowy opis wszystkich urządzeń w poszczególnych pomieszczeniach .....

osprzęt.....

Wyposażenie w źródło ogrzewania (opis) .....

Wyposażenie w instalację wodociągowo – kanalizacyjną (szczegółowy opis poszczególnych punktów poboru wody i odpływu ścieków – stan techniczny/przecieki w poszczególnych pomieszczeniach)

osprzęt .....

Instalacja gazowa .....

osprzęt .....

wentylacja .....

Inne instalacje (domofon, antena zbiorcza satelitarna, inst. Telefoniczna, telewizja kablowa itp.)

Uwagi .....

Najemca

Wynajmujący

.....

.....