

Załącznik Nr 2  
do Zarządzenia Nr 2092/V/08  
Prezydenta Miasta Łodzi  
z dnia 26 czerwca 2008 r

## UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO

zawarta w dniu ..... w Łodzi pomiędzy:

.....  
.....

zwanym w dalszej treści umowy „Wynajmującym”, a

Miastem Łódź, w imieniu którego działa .....  
(administracja nieruchomości / zakład gospodarki mieszkaniowej)

.....  
z siedzibą w Łodzi przy ul. .... reprezentowana/y przez

..... – Dyrektora (Zastępcę Dyrektora)

Zwana/y w dalszej treści umowy „Najemcą”.

### § 1

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest najem lokalu mieszkalnego stanowiącego własność/współwłasność .....  
(wskazać podmiot/podmioty)  
wolnego 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 Łodzi przy ul. ....  
dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze Kw.....  
.....  
(wypis z księgi wieczystej stanowi załącznik do umowy).

### § 2

1. Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy do używania lokal mieszkalny nr ..... w budynku nr ..... położonym w Łodzi przy ul. ....  
nr ..... składający się z:  
  - ..... pokoi,
  - kuchni\*,

- łazienki\*,  
- przedpokoju\*,  
- wc\*,  
- .....  
o łącznej powierzchni użytkowej ..... m<sup>2</sup>, w tym powierzchni mieszkalnej  
..... m<sup>2</sup> wyposażony w:

- instalację wodociągową,  
- instalację kanalizacyjną,  
- wc w lokalu\*,  
- wc w budynku\*,  
- wc poza budynkiem\*,  
- łazienkę z piecem gazowym\*,  
- wodomierze\*,  
- .....  
- .....

usytuowany na:

- ..... piętrze / parterze\*.

2. Wraz z lokalem określonym w ust. 1, na czas trwania umowy Wynajmujący oddaje Najemcy do używania:

- komórkę oznaczoną nr ..... do wyłącznego użytku Najemcy,  
- strych \* suszarnię\* ..... do wspólnego użytku z innymi  
(inne pomieszczenie)  
mieszkańcami posesji.

3. Protokół stanu technicznego i wyposażenia lokalu, o którym mowa w ust. 1, ze wskazaniem stopnia zużycia instalacji i urządzeń, stanowi integralną część niniejszej umowy.

### § 3

1. Z tytułu najmu Najemca zobowiązany jest opłacać miesięczny czynsz za lokal według stawki ..... zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, co za całą powierzchnię lokalu stanowi kwotę czynszu w wysokości ..... zł miesięcznie.
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,  
- podatek VAT 7% .....zł,  
- łącznie .....zł,  
- wg wskazań wodomierza,  
- abonament za wodomierz .....zł,

2) z tytułu odbioru odpadów:

- wg stawki .....zł/m<sup>3</sup> x .....m<sup>3</sup>/os. x ..... osób, co stanowi ..... zł,
- podatek VAT 7% ..... zł,
- łącznie ..... zł,

3) inne ..... zł.  
(wymienić jakie)

Łącznie należności wykazane w ust. 1 i 2 wynoszą miesięcznie ..... zł.

3. Czynsz najmu oraz opłaty za świadczenia Najemcy wpłacać będzie na rachunek Wynajmującego w ..... na  
( nazwa banku )  
konto nr ..... do 10 dnia  
każdego miesiąca z góry, na podstawie właściwego dokumentu księgowego  
wystawionego Wynajmującego.
4. Wynajmującemu przysługuje prawo corocznej waloryzacji stawek czynszu stosownie  
do poziomu inflacji określonej średniorocznym wskaźnikiem wzrostu cen towarów  
i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni ogłoszonym w komunikacie Prezesa  
Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczy Pospolitej  
Polskiej „Monitor Polski” w pierwszym kwartale roku za rok poprzedni.
5. Zmiany opłat, o których mowa w ust. 2 dokonuje się w drodze  
pisemnego aneksu do niniejszej umowy.
6. Zmiana wysokości stawki czynszu może nastąpić z trzymiesięcznym terminem  
wypowiedzenia dotychczas obowiązującej stawki czynszu ze skutkiem na koniec  
miesiąca kalendarzowego.
7. Faktyczne rozliczenie kosztów dostawy wody i odbioru ścieków oraz odbioru  
odpadów następuje nie rzadziej niż raz na ....., po  
otrzymaniu przez Wynajmującego faktury z Zakładu Wodociągów i Kanalizacji  
i wyliczeniu kosztów przypadających na Najemcę, z uwzględnieniem dokonanych  
przez niego zaliczkowych wpłat z tego tytułu.

#### § 4

1. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal 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, a w szczególności jest zobowiązany do:
  - 1) naprawy wszelkich urządzeń grzewczych z wyjątkiem instalacji c.o.  
zamontowanej przez Wynajmującego,
  - 2) napraw okien i drzwi,
  - 3) napraw podłóg i posadzek,

- 4) napraw i wymiany odbiorczych urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych zainstalowanych w lokalu (krany, muszle sedesowe, zlewozmywaki),  
.....  
(inne, na wniosek AN lub ZGM)
  - 5) usuwania niedrożności przewodów odpływowych do urządzeń sanitarnych lokalu,
  - 6) naprawy instalacji elektrycznej wraz z osprzętem.
2. Poza obowiązkami wymienionymi w ust. 1 Najemca jest zobowiązany do naprawy szkód powstałych z jego winy lub z winy podnajemcy.

## § 5

1. Po zakończeniu stosunku najmu dotychczasowy Najemca jest zobowiązany do:
  - 1) zwrotu lokalu po uprzednim jego odnowieniu oraz dokonaniu w nim obowiązujących go napraw, w terminie jednego miesiąca od daty podpisania wstępnego protokołu zdawczo-odbiorczego,
  - 2) zwrócenia Wynajmującemu równowartości zużytych elementów wyposażenia technicznego, które znajdowało się w lokalu w chwili wydania go Najemcy.
2. W przypadku niedopełnienia obowiązków określonych w ust.1 i opróżnienia lokalu bez porozumienia z Wynajmującym – Wynajmujący ustali stopień uszkodzeń i braków w wyposażeniu lokalu i obciąży Najemcę kosztami napraw i odnowienia lokalu. Czynsz za okres remontu, nie dłużej jednak niż za jeden miesiąc, obciąża dotychczasowego Najemcę.

## § 6

1. Wynajmujący jest zobowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących w budynku w dniu wydania lokalu instalacji i urządzeń technicznych umożliwiających Najemcy korzystanie z wody, oświetlenia, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku.
2. Do obowiązków Wynajmującego należy w szczególności:
  - 1) utrzymanie w należytych 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:
  - 1) napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody z wyjątkiem urządzeń, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt. 4 – a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej – z wyjątkiem osprzętu,
  - 2) 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 w celu dokonania wszelkich czynności związanych z administrowaniem budynku.
4. Jeżeli w czasie trwania najmu lokal wymaga 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 w czynszu. Za czas trwania wad Wynajmujący obniży Najemcy czynsz najmu.

## § 7

1. Wszelkie adaptacje, modernizacje, ulepszenia i zmiany struktury wynajętego lokalu, 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.

## § 8

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.

## § 9

Wynajmujący może rozwiązać stosunek najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku, gdy Najemca:

- 1) zmieni rodzaj przeznaczenia lokalu bez pisemnej zgody Wynajmującego,
- 2) dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu i opłat określonych w § 3 ust. 1 i 2 niniejszej umowy za trzy pełne okresy płatności.

## **§ 10**

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia..... do dnia .....
2. Każdej ze stron przysługuje prawo jej wypowiedzenia na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, o ile strony nienależycie wykonują obowiązki umowne.

## **§ 11**

Mogące wyniknąć ze stosunku objętego umową spory strony poddają pod strzygnięcie sądu powszechnego, właściwego dla siedziby Najemcy.

## **§ 12**

Jeżeli Najemca lub jego podnajemca, pomimo rozwiązania umowy najmu, zajmuje lokal bez tytułu prawnego, zapłaci on Wynajmującemu karę umowną odpowiadającą wysokości obowiązującego czynszu, płatną do 10-go dnia każdego miesiąca z góry wraz z odsetkami ustawowymi na wypadek uchybienia terminu zapłaty. Zapłata odszkodowania nie zwalnia Najemcy z obowiązku ponoszenia miesięcznych opłat za świadczenia dodatkowe, o których mowa w § 2 ust. 2.

## **§ 13**

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.

## **§ 14**

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

## **§ 15**

Umowa obowiązuje od dnia .....

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**

## **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 Łodzi 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 .....).

Wypożyczony 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 Łodzi przy ul. ....  
Stan techniczny lokalu

Tynki ścian i sufitów.....

.....

Okładziny ściennie.....

.....

.....

Sztukateria.....

.....

Rodzaj podłóg.....

.....

Stolarka budowlana wraz z osprzętem.....

.....

.....

drzwiowa .....

.....

okienna .....

.....

Szafy ścienne, spiżarnia podokienna .....

.....

Najemca

Wynajmujący

.....

.....

Zamki, klucze .....

.....

Inne .....

.....

Uwagi .....

.....

Wypożyczenie w instalację elektryczną, szczegółowy opis wszystkich urządzeń w poszczególnych

.....

pomieszczeniach .....

.....

.....

osprzęt .....

.....

Wypożyczenie w źródło ogrzewania (opis) .....

.....

Wypożyczenie 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

.....

.....

**Protokół określający stan techniczny lokalu mieszkalnego nr..... położonego w Łodzi przy ul..... nr ..... będącego przedmiotem przetargu**

sporządzony w dniu .....

Nieruchomość stanowi własność .....

pozostaje w zarządzie .....

**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.

Podpis oferenta

.....

**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. UWAGI .....**

.....

.....

Podpis oferenta

.....

**Załącznik nr ..... do protokołu stanu technicznego lokalu mieszkalnego z dnia**

.....

Opis stanu technicznego lokalu nr ..... położonego w Łodzi przy ul. ....  
Stan techniczny lokalu

Tynki ścian i sufitów .....

.....

Okładziny ściennie .....

.....

.....

Sztukateria .....

.....

Rodzaj podłóg .....

.....

Stolarka budowlana wraz z osprzętem .....

.....

.....

drzwiowa .....

.....

okienna .....

.....

Szafy ściennie, spiżarnia podokienna .....

.....

Uwagi .....

.....

Podpis oferenta

.....

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)

.....

.....

osprzęt .....

.....

wentylacja .....

.....

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

.....

.....

Uwagi .....

.....

Podpis oferenta

.....