

U M O W A

najmu instytucjonalnego lokalu mieszkalnego

zawarta w dniu pomiędzy:

Spółdzielnię Mieszkaniową „Wichrowe Wzgórze” w Kielcach, ul. Jeziorańskiego 73 25-432 Kielce, wpisaną w Sądzie Rejonowym w Kielcach X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000073408 NIP 657-10-80-886 REGON 290673850 reprezentowaną przez:

1.
2.
3.

zwaną w dalszej części umowy **Wynajmującym**
a

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

Zwaną/y w dalszej części umowy **Najemcą** o następującej treści:

§1

Przedmiot umowy

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr 17 położonego w Kielcach przy ul. Jaworskiego 10, o łącznej powierzchni użytkowej 59,95 m², zwanego dalej **Lokalem**.
2. Lokal składa się z 3 pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki i wc. Do lokalu przynależy piwnica o powierzchni 3,92 m². Lokal wyposażony jest w instalacje: wodno-kanalizacyjną, gazową, elektryczną, centralnego ogrzewania oraz posiada wyposażenie wymienione w protokole zdawczo-odbiorczym, w którym jednocześnie został określony stan techniczny lokalu.
3. Wynajmujący oświadcza, że Lokal nie jest zamieszkały oraz jest wolny od obciążeń na rzecz osób trzecich, które mogłyby utrudnić lub uniemożliwić wykonywanie uprawnień Najemcy.

§2

Wydanie przedmiotu umowy

1. Wynajmujący oddaje Najemcy na warunkach wynikających z niniejszej umowy opisany powyżej Lokal do używania w celach mieszkaniowych wraz ze znajdującym się w nim wyposażeniem. Plan szczegółowy, opis stanu technicznego, wykaz wyposażenia i dokumentacja zdjęciowa stanowią załącznik nr 1 (protokół zdawczo - odbiorczy lokalu).
2. Umowa najmu zostaje zawarta na czas określony od..... do.....
3. Najemca oświadcza, że w Lokalu razem z Nim zamieszkiwać będą:

.....
.....



4. Zmiana osób wspólnie zamieszkujących z Najemcą wymaga każdorazowo pisemnej Zgody Wynajmującego.
5. Najemca zobowiązany jest poinformować Wynajmującego o zmianie liczby osób faktycznie zamieszkujących w Lokalu w terminie 7 dni od daty zaistnienia zmiany.
6. Najemca zobowiązuje się do złożenia Wynajmującemu w terminie 7 dni od dnia podpisania niniejszej umowy, oświadczenia w formie aktu notarialnego, w którym poddał się egzekucji i zobowiązał do opróżnienia i wydania Lokalu w terminie wskazanym w żądaniu opróżnienia Lokalu przez Najemcę i osoby z nim zamieszkujące (nie krótszym niż 14 dni od dnia doręczenia Najemcy tego żądania) oraz że przyjął do wiadomości, że w razie konieczności wykonania powyższego zobowiązania, prawo do lokalu socjalnego ani pomieszczenia tymczasowego nie przysługuje. Koszty sporządzenia oświadczenia ponosi Najemca. Po doręczeniu Wynajmującemu oświadczenie to staje się integralną częścią umowy – załącznikiem nr 2.
7. Wydanie Lokalu Najemcy nastąpi po dostarczeniu Wynajmującemu oświadczenia, o którym mowa w §3 ust. 6.
8. Podnajem Lokalu w całości albo w części osobom trzecim lub zamieszkiwanie w Lokalu osób trzecich jest zabronione. Najemca oświadcza, że będzie wykorzystywał Lokal wyłącznie w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych swoich oraz osób, które będą z nim mieszkały, wymienionych w ust. 3.
9. Najemca oświadcza, że w trakcie oględzin zapoznał się ze stanem Lokalu oraz jego wyposażeniem i nie zgłasza w tym zakresie żadnych uwag.
10. W zakresie najmu Lokalu w stosunku do Najemcy mają zastosowanie przepisy: Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Wichrowe Wzgórze” w Kielcach i Regulaminu porządku domowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Wichrowe Wzgórze” w Kielcach.

§3

Czynsz najmu

1. Najemca zobowiązuje się do uiszczania czynszu, opłat zależnych od Wynajmującego związanych z użytkowaniem Lokalu oraz opłat niezależnych od Wynajmującego związanych z użytkowaniem Lokalu.
2. Na wysokość miesięcznych opłat składa się:
 - a) stawka czynszu
 - b) opłaty zależne od Wynajmującego związane z użytkowaniem Lokalu plus obowiązujący podatek VAT – wg załącznika nr 3
 - c) opłaty niezależne od Wynajmującego związane z użytkowaniem Lokalu plus obowiązujący podatek VAT – wg załącznika nr 3
3. Opłaty, o których mowa w ust. 1 Najemca wpłacać będzie na konto Wynajmującego w terminie do 10-go każdego miesiąca z góry.
4. W przypadku zwłoki w regulowaniu opłat Wynajmujący naliczy odsetki w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie.
5. Energia elektryczna będzie rozliczana przez Najemcę bezpośrednio z dostawcą energii elektrycznej.
6. Gaz będzie rozliczany przez Najemcę bezpośrednio z dostawcą gazu.

7. Rozliczenie zużycia wody zimnej i ciepłej oraz kosztów centralnego ogrzewania będzie realizowane w terminach i na zasadach obowiązujących w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wichrowe Wzgórze” w Kielcach.
8. Za zapłatę czynszu i innych opłat odpowiadają solidarnie z Najemcą stale zamieszkujące z Nim osoby pełnoletnie.
9. Podwyższanie czynszu lub opłat zależnych za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać. Wprowadzenie zmian wymaga formy pisemnej, bez konieczności sporządzania aneksu do umowy.
Wynajmujący uprawniony jest do waloryzacji stawki czynszu i opłat zależnych za używanie lokalu wyłącznie raz w roku w oparciu o roczny wskaźnik wzrostu cen na towary i usługi konsumpcyjne ogłoszony przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim za poprzedni rok. Wprowadzenie zmian wymaga formy pisemnej, bez konieczności sporządzania aneksu do umowy.
10. O zmianie wysokości opłat, o których mowa w ust. 1 i 2, Wynajmujący informuje Najemcę w formie pisemnej najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem terminów wypowiedzenia.
11. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu i opłat zależnych za używanie lokalu, o których mowa w ust. 2 pkt a) i b) wynosi 3 miesiące.
12. Termin wypowiedzenia opłat niezależnych za używanie lokalu, o których mowa w ust. 2 wynosi 1 miesiąc.
13. Na pisemne żądanie Najemcy, Wynajmujący w terminie 30 dni od dnia otrzymania tego żądania, pod rygorem nieważności podwyżki, przedstawi na piśmie przyczynę podwyżki.

§4

Kaucja zabezpieczająca

1. Dla zabezpieczenia należności z tytułu najmu instytucjonalnego Lokalu przysługujących Wynajmującemu, ewentualnych kosztów egzekucji, obowiązku opróżnienia lokalu oraz kosztów wynikających z nieprawidłowego używania lokalu, Najemca wpłacił kaucję zabezpieczającą w wysokości 6-krotnych miesięcznych opłat za Lokal, obliczonych według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu, tj. zł , co Wynajmujący potwierdza. Kaucja nie podlega oprocentowaniu.
2. Zwrot kaucji nastąpi w terminie 30 dni od daty opróżnienia Lokalu po protokolarnym przejęciu Lokalu przez Wynajmującego i potrąceniu należności, o których mowa w ust. 1.
3. W przypadku nie opuszczenia Lokalu po ustaniu umowy, Najemca lub wprowadzone przez Niego osoby zobowiązane będą do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z Lokalu w wysokości 3-krotnego czynszu, opłat eksploatacyjnych i opłat niezależnych od Wynajmującego za każdy rozpoczęty miesiąc w niewydanym Wynajmującemu lokalu.

3


§5

Obowiązki Najemcy

1. Najemca zobowiązany jest utrzymać lokal mieszkalny i pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym.
2. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:
 - 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych,
 - 2) okien i drzwi,
 - 3) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,
 - 4) kuchenki gazowej, wanny, misy klozetowej, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
 - 5) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej,
 - 6) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 7) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:
 - a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 - b) malowanie drzwi, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.
4. Najemca zobowiązany jest dbać i chronić przed uszkodzeniem i dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, jak: klatki schodowe, korytarze piwniczne, pomieszczenia gospodarcze i otoczenie budynku.
5. Najemca zobowiązuje się używać wynajęty lokal mieszkalny w sposób odpowiadający jego przeznaczeniu, przestrzegając przepisów Regulaminu porządku domowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Wichrowe Wzgórze” w Kielcach.
6. Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego zgłaszania do Spółdzielni usterek i awarii stanowiących zagrożenie dla współużytkowników budynku.
7. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, Najemca jest obowiązany niezwłocznie udostępnić Lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli Najemca jest nieobecny lub 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.
8. Jeżeli otwarcie Lokalu nastąpiło pod nieobecność Najemcy lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, Wynajmujący jest obowiązany zabezpieczyć Lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia Najemcy. Z czynności tych sporządza się protokół.
9. Po wcześniejszym ustaleniu terminu Najemca powinien także udostępnić Wynajmującemu Lokal w celu dokonania okresowego - a w szczególnie uzasadnionych przypadkach - także doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego Lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania.



§6**Ulepszenia dokonywane przez Najemcę**

1. Wszelkie prace remontowe i ulepszenia winny być wykonane przez Najemcę tylko za wcześniejszą pisemną zgodą Wynajmującego, na własny koszt i we własnym zakresie bez możliwości zwrotu poniesionych na ten cel nakładów. Nakłady poczynione na przedmiot umowy przez Najemcę bez względu na ich rodzaj i charakter, stanowią własność Wynajmującego i w przypadku rozwiązania i ustania umowy nie podlegają zwrotowi, jak też zwrotowi nie podlega ich równowartość.

§7**Obowiązki po zakończeniu najmu**

1. Po ustaniu umowy Najemca zobowiązany będzie zwrócić i wydać przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym z tym, że nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie będące następstwem prawidłowego używania Lokalu. Koszty poniesione w celu usunięcia usterek wynikających z nieprawidłowego używania Lokalu obciążają Najemcę.
2. Zwracany Lokal powinien być opróżniony z wszelkich rzeczy należących do Najemcy. Najemca wyraża zgodę na wyprowadzenie go wraz z rzeczami z przedmiotu najmu przez Wynajmującego, któremu przysługiwać będzie prawo usunięcia i zabezpieczenia rzeczy Najemcy na jego koszt.
3. Stan techniczny Lokalu zdawanego przez Najemcę nie może być gorszy od stanu, w jakim Lokal znajdował się w chwili przekazania go do najmu stwierdzonego protokołem.

§8**Rozwiązanie umowy najmu**

1. Najem Lokalu zawarty na czas oznaczony wygasa po upływie terminu określonego w umowie.
2. Nie później niż na dwa miesiące przed upływem terminu obowiązywania Umowy Najemca może złożyć pisemny wniosek o sporządzenie nowej umowy na kolejny rok z zastosowaniem waloryzacji Czynszu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za roku poprzedni ogłoszonym przez Prezesa GUS.
3. Wynajmujący może wypowiedzieć najem, z zachowaniem 3 – miesięcznego okresu wypowiedzenia, który rozpoczyna bieg od pierwszego dnia miesiąca po złożeniu wypowiedzenia, gdy Najemca:
 - a) używa lokal mieszkalny w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem lokalu, zaniedbuje obowiązki Najemcy dopuszczając do powstania szkód albo niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego użytkowania przez mieszkańców,
 - b) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali mieszkalnych,
 - c) zalega z zapłatą czynszu lub innych opłat za 3 pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu

5
[Signature]

i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,

d) podnajął albo oddał lokal mieszkalny lub jego część do bezpłatnego używania osobie trzeciej bez zgody Spółdzielni.

3. Wynajmujący może wypowiedzieć najem w trybie natychmiastowym w związku z rażącym naruszeniem istotnych postanowień niniejszej umowy najmu, a w szczególności z niedostarczeniem przez Najemcę w określonym w umowie terminie oświadczenia, o którym mowa w §2 ust. 6.

§9

Postanowienia końcowe

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego dotyczące najmu instytucjonalnego oraz przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Spory wynikłe na tle wykonania umowy będą rozstrzygane przez właściwy rzeczowo sąd.
3. Zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksów pod rygorem nieważności.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Wynajmujący, a drugi Najemca.

Załączniki do umowy:

- 1) Protokół zdawczo – odbiorczy sporządzony w dniu
- 2) Oświadczenie Najemcy złożone w formie aktu notarialnego, o którym mowa w § 2 ust. 5 niniejszej umowy.
- 3) Zestawienie opłat zależnych i niezależnych od Wynajmującego związanych z używaniem Lokalu.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

.....

.....

