

Umowa najmu lokalu mieszkalnego
Nr/N-...../.....

zawarta w dniu r. pomiędzy:

Międzygminnym Towarzystwem Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Tarnowskich Górach ul. Towarowa 1, wpisanym do rejestru przedsiębiorców Nr 0000013307, prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Gliwicach Wydział X Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, o kapitale zakładowym w wysokości 72 629 900,00 zł w całości opłaconym, o numerze NIP 645-00-05-331, w imieniu którego działają:

1. – Prezes Zarządu
2. – Z-ca Prezesa Zarządu

zwanym w dalszej treści umowy „Wynajmującym”

a

Panią/Panem.....

ur. Pesel:

legitymującą się dowodem osobistym serii: nr:

zam. przy ul.

zwaną w umowie „Najemcą”.

§ 1

1. Wynajmujący, na podstawie art. 30 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. nr 98, poz. 1070 z późniejszymi zmianami) – zwanej w dalszej części umowy Ustawą, oddaje do użytkowania Najemcy lokal mieszkalny nr.....w stanie wykończonym, znajdujący się w budynku położonym w przy ul. zwany dalej lokalem.

2. Lokal o powierzchni użytkowej składający się z:

- | | |
|------------------------------|------------------------|
| 1) przedpokoju o pow. | m ² , |
| 2) łazienki z wc o pow. | m ² , |
| 3) kuchni o pow. | m ² , |
| 4) pokoju 1 o pow. | m ² , |
| 5) pokoju 2 o pow. | m ² , |
| 6) pokoju 3 o pow. | m ² . |

3. Najemca wraz z osobami uprawnionymi do zamieszkiwania w lokalu ma prawo do korzystania z wszystkich pomieszczeń wspólnego użytku usytuowanych w budynku.

4. Wydanie lokalu następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, określającego jego stan, wyposażenie oraz stan ilościowy, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy i jest podstawą rozliczeń przy zwrocie lokalu.

§ 2

1. Do zamieszkania wraz z Najemcą uprawnieni są:

Imię i Nazwisko	PESEL	Stopień pokrewieństwa

2. Zameldowanie lub zamieszkanie innych osób, niż wymienione w ust.1 tego paragrafu, wymaga uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 3

1. Najemca zobowiązany jest do zapłaty Wynajmującemu czynszu najmu oraz opłat niezależnych od Wynajmującego, od dnia protokolarnego przejęcia lokalu.

2. Opłaty niezależne to opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych oraz wszelkie inne opłaty niezależne od Wynajmującego a związane z użytkowaniem lokalu. Wysokość opłat niezależnych jest niezależna od Wynajmującego a jedynie od dostawców mediów, zatem ich zmiana nie wymaga zmiany umowy ani też wypowiedzenia ich wysokości.

3. Podstawę do ustalenia wysokości czynszu najmu stanowi iloczyn powierzchni lokalu określonej w § 1 ust. 2 umowy i obowiązującej u Wynajmującego stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej.

4. Wysokość czynszu najmu w dniu zawarcia umowy wynosi zł (słownie:), którą wyliczono: m² powierzchni użytkowej x zł/m².

5. Podstawą ustalenia wysokości stawki czynszu za 1 m² lokalu mieszkalnego jest Uchwała Zgromadzenia Wspólników Wynajmującego. Wynajmujący może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu stosownie do treści uchwały, o której mowa w ust. 1, wypowiadając jego dotychczasową wysokość w formie pisemnej pod rygorem nieważności oświadczenia, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminu wypowiedzenia, który wynosi 3 miesiące. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga zmiany umowy, a jedynie pisemnego zawiadomienia Najemcy.

6. Wysokość opłat niezależnych (o ile Najemca nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą tych mediów), w dniu zawarcia umowy wynosi zł na co składają się opłaty, za:

- | | |
|--|------------|
| • wywóz nieczystości stałych:zł x osoby | = zł |
| • domofon: | = zł |
| • światło w piwnicy: | = zł |
| • abonament woda+ścieki: | = zł |
| • zimna woda-zaliczka zł x m ³ x os | = zł |
| • kanalizacja- zaliczka zł xm ³ xos | = zł |
| • CO- zużycie ciepła zaliczka zł x m ² | = zł |

7. W zakresie sposobu i zasad rozliczenia opłat za dostawę wody oraz odprowadzanie ścieków, w tym zasad rozliczania różnic wskazań między wodomierzem głównym, a sumą wskazań wodomierzy lokalowych (podliczników), stosuje się „Regulamin rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków dla lokali mieszkalnych będących własnością Międzygminnego TBS

Sp. z o.o.” o treści stanowiącej załącznik nr 2 do niniejszej Umowy.

8. W zakresie sposobu i zasad rozliczania kosztów dostawy ciepła stosuje się „Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w budynkach stanowiących własność Międzygminnego TBS Sp. z o.o.” o treści stanowiącej załącznik nr 3 do niniejszej Umowy.

9. Wysokość zaliczkowych opłat niezależnych od Wynajmującego może ulec zmianie w przypadku zmiany wielkości zużycia lub zmiany ceny przez dostawców ww. mediów i usług. Zmiany wysokości opłat niezależnych określonych w ust.6 tego paragrafu nie wymagają zmiany umowy najmu, lecz tylko pisemnego zawiadomienia Najemcy, przedstawiają zestawienie opłat wraz z przyczyną ich podwyższenia.

10. Czynsz najmu określony w §3 ust. 4 naliczany zostanie od dnia r.

§ 4

1. Czynsz najmu oraz opłaty niezależne, płatne są comiesięcznie, z góry, do dziesiątego dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy prowadzony przez **ING Bank Śląski o/Tarnowskie Góry nr** W momencie ustalenia indywidualnego numeru rachunku bankowego, Najemca zostanie poinformowany pisemnie o dokonanej zmianie.

2. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu lub opłat niezależnych Wynajmujący może dochodzić odsetek ustawowych. Za dzień zapłaty należności przyjmuje się dzień wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy Wynajmującego.

3. Dokonane przez Najemcę wpłaty, Wynajmujący ma prawo zaliczyć na najdawniej wymagalne należności uboczne oraz zaległe należności z tytułu czynszu najmu lub opłat niezależnych od Wynajmującego, niezależnie od wskazania dokonanego w tym zakresie przez Najemcę.

4. Za zapłatę czynszu i opłat niezależnych od Wynajmującego, lub powstania przyczyn określonych w ust.3 tego paragrafu, odpowiedzialność ponoszą solidarnie z Najemcą stale zamieszkuje z nim osoby pełnoletnie.

§ 5

1. Najemca obowiązany jest przestrzegać Regulaminu porządku domowego, stanowiącego załącznik nr 4 do niniejszej umowy.

2. Najemca obowiązany jest do prawidłowej eksploatacji lokalu oraz pomieszczenia przynależnego. Zasady prawidłowej eksploatacji zawarte zostały w Regulaminie porządku domowego stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

3. Najemca jest obowiązany do usunięcia, na swój koszt, skutków nieprawidłowej eksploatacji lokalu. W przypadku nie wykonania przez Najemcę tego obowiązku, skutki nieprawidłowej eksploatacji lokalu zostaną usunięte przez Wynajmującego na koszt Najemcy.

4. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do których używania jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno – sanitarnym określonym odrębnymi przepisami. Najemca jest obowiązany dbać i chronić części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania (klatka schodowa, korytarze, winda, pomieszczenia gospodarcze itp.) oraz otoczenie budynku przed uszkodzeniem i dewastacją.

5. Najemca obowiązany jest do naprawy i konserwacji:

1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych;

2) okien i drzwi;

3) kuchni elektrycznej, wanny, brodzików, misy klozetowej, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;

4) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;

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

6) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych, w szczególności przez:

- malowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,

- malowanie drzwi i urządzeń sanitarnych i grzewczych.

6. Najemca poza naprawami, o których mowa w ust. 5 tego paragrafu, zobowiązany jest do naprawienia szkód, powstałych wskutek jego działania bądź braku działania.

7. Najemca w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą powstaniem szkody jest obowiązany niezwłocznie udostępnić Wynajmującemu lokal. 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. Najemca obowiązany jest udostępnić Wynajmującemu lokal w celu dokonania:

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

2) zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę.

9. Jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga Najemca obowiązany jest opróżnić lokal i przenieść się do lokalu zamiennego na koszt Najemcy w przypadkach określonych w ust. 8 pkt 2 tego paragrafu, a na koszt Wynajmującego w pozostałych przypadkach wykonywanych napraw.

10. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia a także adaptacje i zmiany tylko za zgodą Wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu. Bez pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może dokonywać ulepszeń i adaptacji oraz zmian lokalu a za wykonane bez pisemnej zgody Wynajmującego nie może żądać wynagrodzenia, natomiast Wynajmujący ma prawo żądania przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego albo ulepszenia zatrzymać za zwrotem ich wartości uwzględniającej stopień zużycia według stanu na dzień opróżnienia lokalu.

11. Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego nie może oddać lokalu lub jego części do bezpłatnego używania ani go podnajmując a także prowadzić w nim działalności gospodarczej. Naruszenie tego zapisu umowy stanowi ciężkie jej naruszenie.

12. Najemca zobowiązuje się nie dokonywać zmian budowlanych w wynajmowanym lokalu, instalowania anten na balkonach lub dachu oraz nie dokonywać zmian koloru okien, ścian balkonowych, balustrad balkonowych oraz drzwi wejściowych do mieszkania.

13. Najemca zobowiązuje się utrzymać wynajęty lokal i pomieszczenia w stanie należytym, dbać o urządzenia techniczne i sanitarne oraz przestrzegać zasad regulaminu domowego, wymogów higieny i czystości, tak w wynajętym lokalu, jak i w częściach wspólnych użytku i otoczenia budynku, a nadto – wykonywać na własny koszt i we własnym zakresie naprawy i konserwacji podłóg, okien, drzwi, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych.

14. Najemca w okresie najmu otrzymuje w nieodpłatne użytkowanie układy pomiarowe, w które został wyposażony lokal mieszkalny, takie jak:

1. licznik zużycia zimnej wody,
2. licznik zużycia ciepłej wody,
3. licznik zużycia energii cieplnej.

a. Najemca zobowiązany jest do pokrywania kosztów użytkowania licznika zużycia układów pomiarowych, do których należy min. wymiana licznika, naprawa i jego legalizacja.

b. Na wniosek Najemcy dostawca mediów dokona urzędowego sprawdzenia prawidłowości działania układu pomiarowego.

c. W przypadku, gdy badania legalizacyjne nie potwierdzą uszkodzenia koszty związane z jego sprawdzeniem pokrywa Najemca lokalu mieszkalnego.

d. Szczegółowe warunki i zasady dostawy oraz rozliczeń mediów są określone w umowach zawartych pomiędzy Najemcą i dostawcą mediów lub w umowie zawartej pomiędzy dostawcą mediów a Wynajmującym.

15. O stwierdzonych wadach i usterkach budynku oraz jego urządzeń, których zakres wymaga interwencji Wynajmującego, Najemca obowiązany jest natychmiast go powiadomić. Najemca zobowiązuje się również udostępnić zajmowany lokal ekipom naprawczym Wynajmującego.

16. 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, wymienionych w art. 6b ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go najemcy.

17. Strony zgodnie ustalają, iż wszelka korespondencja kierowana przez Wynajmującego do Najemcy tj. m. in.: faktury, rachunki, zmiany naliczeń będą doręczane Najemcy przez włożenie do jego skrzynki pocztowej tych dokumentów. Z momentem włożenia do skrzynki pocztowej Najemcy w/w dokumentów uznaje się, iż zostały doręczone Najemcy.

§ 6

1. Wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku, umożliwiających Najemcy korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, zbiorczej anteny i innych urządzeń należących do wyposażenia budynku.

2. Do 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 wymienionych w ust.2 pkt 3 tego paragrafu oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn z tym, że Najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z Jego winy,
- 3) dokonywanie pozostałych czynności wymienionych w art. 6 a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz.266 z późniejszymi zmianami),

3. W przypadku, gdy w czasie obowiązywania niniejszej umowy okaże się potrzeba dokonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić Wynajmującego o tym fakcie.

§ 7

1. Po zakończeniu najmu Najemca jest obowiązany oddać lokal odnowiony i dokonać w nim obciążających go napraw.

2. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie lokalu będące następstwem prawidłowego używania przedmiotu najmu.

3. Zwrot lokalu po ustaniu stosunku najmu następuje na podstawie protokołu zdawczo- odbiorczego. Zawiera on opis stanu lokalu i elementów wyposażenia z uwzględnieniem stopnia ich zużycia, stwierdzonych wad wyposażenia i określenie przez porównanie protokołu początkowego i końcowego kwoty i sposobu zapłaty, przybliżonych kosztów napraw z uwzględnieniem ich normalnego stopnia zużycia

§ 8

1. Najemca jest obowiązany składać Wynajmującemu, raz na dwa lata w terminie do dnia 31 maja, deklarację o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim oraz informować Wynajmującego niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w miejscowości, w której wynajmowany jest lokal.

2. Najemca jest obowiązany na żądanie Wynajmującego, przedstawić zaświadczenie właściwego miejscowo urzędu skarbowego

o wysokości dochodów uzyskanych przez Niego oraz osoby zgłoszone przez Niego do wspólnego zamieszkania, potwierdzające dane zawarte w deklaracji, o której mowa w ust. 1 tego paragrafu.

§ 9

1. Wynajmujący może wypowiedzieć stosunek najmu, gdy Najemca:

- 1) pomimo pisemnego opomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,

- 2) jest w zwłóce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,
 - 3) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody Wynajmującego,
 - 4) używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbioru lub remontu budynku, z zastrzeżeniem art. 10 ust 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zmianami).
2. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego, z przyczyn określonych w ust.1 tego paragrafu, są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie odpowiadające wysokości czynszu, jaki Wynajmujący mógłby otrzymywać z tytułu najmu, a jeżeli ono nie pokryje poniesionych strat, to może żądać od tej osoby odszkodowania uzupełniającego.
3. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu w części dotyczącej czynszu, w szczególności gdy Najemca:
 - 1) nie złoży deklaracji w terminie, o którym mowa w § 8, ust. 1 umowy,
 - 2) wykaże w deklaracji dochody przekraczające wysokość określoną w art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy,
 - 3) uzyska tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości.
 4. Po wypowiedzeniu umowy najmu w części dotyczącej wysokości czynszu z przyczyn określonych w ust. 3, pkt 1, 2 lub 3 tego paragrafu, Wynajmujący może naliczyć podwyższony czynsz, bez zastosowania się do art. 28 ust.2 ustawy określonej w § 1ust.1 umowy.
 5. Wynajmujący wypowie umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli Najemca złoży w deklaracji, o której mowa w § 8 ust.1 umowy, oświadczenia niezgodne z prawdą. Po rozwiązaniu umowy z ww. przyczyn, osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego jest obowiązana płacić Wynajmującemu miesięczne odszkodowanie za korzystanie z lokalu w wysokości 200% czynszu miesięcznego, jaki płaciłaby, gdyby umowa nie została rozwiązana.
 6. Wypowiedzenie umowy najmu, pod rygorem nieważności, dokonywane jest na piśmie.

§ 10

Niniejsza umowa obowiązuje od dnia zawarcia na czas nieoznaczony.

§ 11

1. Najemca przed zawarciem niniejszej umowy wpłaca Wynajmującemu kaucję, tytułem zabezpieczenia pokrycia należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących Wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.
2. Wysokość kaucji wynosi (słownie:), co stanowi 12-krotność określonej w § 3 ust. 4 stawki czynszu.
3. Zwrot kaucji następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznej stawki czynszu obowiązującej w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu określonej w ust. 2, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez Najemcę i wszystkie osoby z nim zamieszkujące, po potrąceniu z niej należności, o których mowa w ust. 1 tego paragrafu.
4. Wpłacenie kaucji nie zwalnia Najemcy od obowiązku terminowego uiszczenia czynszu i pozostałych opłat, ani też z obowiązku ponoszenia kosztów konserwacji, odnawiania i napraw lokalu oraz wymiany jego wyposażenia obciążających Najemcę.
5. W czasie trwania najmu Najemca nie może domagać się, aby Wynajmujący pokrył z wpłaconej kaucji należności wynikające z tytułu najmu.

§ 12

Zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnego aneksu pod rygorem nieważności.

§ 13

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy:

- ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jednolity w Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz.1070 z późniejszymi zmianami),
- ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz.266 z późniejszymi zmianami),
- Kodeksu cywilnego.

§ 14

4. Spory mogące wyniknąć na tle wykonywania niniejszej umowy rozstrzyga Sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Najemca

Wynajmujący