

UMOWA NAJMU INSTYTUCJONALNEGO
LOKALU MIESZKALNEGO

nr

zawarta w dniu

pomiędzy:

Spółdzielnią Budowlano-Mieszkaniową „Wspólna Praca” w Katowicach (40-082),
ul. Sobieskiego 10, KRS 0000088784, NIP: 6340013068, REGON: 000484660

reprezentowaną przez:

Prezesa Zarządu

zwaną dalej „Wynajmującym”

a

Panem / Panią

adres zamieszkania.....

adres zameldowania:

adres do korespondencji:

PESEL:

numer telefonu..... adres mailowy

legitymującym/ą się dowodem osobistym o numerze serii

wydanym przez

zwanym/ą dalej „Najemcą”

zwanymi łącznie „Stronami”,

umowa zwana dalej „Umową”,

o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący oddaje do używania Najemcy lokal mieszkalny, o łącznej powierzchni m², znajdujący się na piętrze, kondygnacji w budynku położonym w Katowicach przy ul. zwanym dalej Lokalem.
2. Najemca wraz osobami uprawnionymi do zamieszkiwania na mocy niniejszej umowy ma prawo do korzystania z wszystkich pomieszczeń służących do wspólnego używania przez lokatorów usytuowanych w budynku, w którym lokal się znajduje.
3. Wydanie lokalu następuje na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, określającego jego wyposażenie oraz stan techniczny.
4. Wynajmujący oświadcza, że budynek, w którym znajduje się wynajmowany lokal mieszkalny, ubezpieczony jest od ognia i innych zdarzeń losowych. Ubezpieczenie nie obejmuje mienia Najemcy. Wynajmujący nie będzie ponosił odpowiedzialności za straty lub szkody majątkowe powstałe w mieniu stanowiącym własność Najemcy, a także szkody powstałe w skutek działań lub zaniechań Najemcy.

5. Wynajmujący zobowiązany jest dostarczyć Najemcy kopię lub wydruk świadectwa charakterystyki energetycznej dla Lokalu stosownie do właściwych przepisów prawa w tym zakresie najpóźniej w dniu podpisania niniejszej umowy.
6. Strony zgodnie oświadczają, że niniejsza umowa stanowi umowę najmu instytucjonalnego lokalu mieszkalnego w rozumieniu art. 19f ustawy o ochronie praw lokatorów.
7. Najemca przyjmuje do wiadomości, że w przypadku wygaśnięcia lub rozwiązania umowy nie przysługuje mu prawo do lokalu socjalnego ani pomieszczenia tymczasowego.
8. Do niniejszej umowy nie stosuje się przepisów art. 14 i 16 ustawy o ochronie praw lokatorów.

§ 2

1. Do zamieszkania wraz z Najemcą uprawnieni są:
 - a). imię i nazwisko.....
 - PESEL..... stopień pokrewieństwa.....
2. Dane pełnoletnich osób uprawnionych do zamieszkiwania z Najemcą:
 - a). Imię i nazwisko.....
 - adres zamieszkania.....
 - adres zameldowania
 - adres do korespondencji.....
 - numer telefonu, adres mailowy
3. Zamieszkanie innych osób, niż wymienione w ust. 1, wymaga uprzedniej zgody Wynajmującego udzielonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności (aneks).

§ 3

1. Z tytułu Umowy Najemca płacić będzie miesięcznie na rzecz Wynajmującego czynsz najmu w kwocie zł brutto (słownie:.....) za całą powierzchnię przekazaną Najemcy do używania („Czynsz”) przy czym obowiązek uiszczania Czynszu powstaje począwszy od dnia protokolarnego przejęcia lokalu.
2. Oprócz czynszu Najemca będzie ponosił następujące opłaty:
 - a). Podatek od nieruchomości – $0,19 \text{ zł} \times 72,90 \text{ m}^2 = 13,81 \text{ zł}$
 - b). Opłata przekształceniowa – $0,06 \text{ zł} \times 72,90 \text{ m}^2 = 4,37 \text{ zł}$
 - c). Zaliczka C.O. – $8,08 \text{ zł} \times 72,90 \text{ m}^2 = 589,03 \text{ zł}$
 - d). Zaliczka zima woda – $17,78 \text{ zł} \times \text{ilość m}^3$
 - e). Fundusz remontowy - $2,00 \text{ zł} \times 72,90 \text{ m}^2 = 145,80 \text{ zł}$
 - f). Wymiana wodomierzy ZW – $2,70 \text{ zł} \times 1 \text{ szt.} = 2,70 \text{ zł}$
 - g). Domofon – $2,00 \text{ zł} \times 1 \text{ szt.} = 2,00 \text{ zł}$
 - h). Opłata za odpady komunalne – $35,20 \text{ zł} \times \text{ilość osób zamieszkałych}$

WSZYSTKIE WSKAZANE POWYŻEJ KWOTY SĄ KWOTAMI BRUTTO

3. Zmiany wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni nie wymagają zmiany Umowy, lecz tylko pisemnego zawiadomienia Najemcy, przedstawiającego zestawienie opłat wraz z przyczyną ich podwyższenia.
4. Czynsz za niepełny miesiąc rozpoczynający lub kończący okres obowiązywania umowy będzie naliczany proporcjonalnie do liczby dni obowiązywania Umowy w danym miesiącu kalendarzowym.
5. W przypadku złożenia przez Najemcę wniosku o przedłużenie umowy najmu na kolejny okres, stawka czynszu, o której mowa w § 3 ust. 1 podlega waloryzacji zgodnie z rocznym wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa GUS za rok poprzedni.
6. W przypadku, gdy wystąpi deflacja, czynsz pozostanie na dotychczasowym poziomie.
7. Warunkiem zawarcia umowy najmu na kolejny okres jest uzupełnienie przez Najemcę kaucji zabezpieczającej do wysokości stanowiącej równowartość sześciomiesięcznego czynszu najmu.

§ 4

1. Miesięczne opłaty, płatne będą z góry do 20-go dnia każdego kolejnego miesiąca na indywidualny numer rachunku bankowego wskazany przez Wynajmującego.
2. W przypadku niedotrzymania terminu wpłaty przewidzianej w ust 1 Najemca zobowiązany jest uiścić odsetki za opóźnienie w ustawowej wysokości. Za dzień zapłaty należności przyjmuje się dzień wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy Wynajmującego.
3. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności, o których mowa w § 3 Wynajmujący uprawniony jest do wysyłania Najemcy wezwań do zapłaty, w tym wysyłania informacji w formie wiadomości email, powiadomień SMS bądź kontaktu telefonicznego. Powyższe dotyczy Najemcy oraz pełnoletnich osób uprawnionych do zamieszkania z Najemcą. Kosztami przesyłki wysyłanych wezwań do zapłaty obciążany zostanie Najemca.
4. 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.
5. Osoby pełnoletnie stale zamieszkujące z Najemcą ponoszą solidarną odpowiedzialność wobec Wynajmującego za zapłatę miesięcznej opłaty czynszowej.

§ 5

1. Najemca zobowiązany jest przestrzegać obowiązujących u Wynajmującego Regulaminów i Statutu Spółdzielni.
2. Najemca zobowiązany jest do prawidłowej eksploatacji Lokalu oraz części składowych nieruchomości służących do wspólnego użytku.
3. Najemca zobowiązany jest 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, na co Najemca niniejszym wyraża zgodę.

4. Najemca jest obowiązany utrzymać Lokal oraz pomieszczenia, do których używania jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno – sanitarnym określonym powszechnie obowiązującymi przepisami. Najemca jest obowiązany dbać i chronić część budynku przeznaczonego do wspólnego korzystania (klatka schodowa, korytarze, winda, pomieszczenia gospodarcze itp.) oraz otoczenie budynku przed uszkodzeniem i dewastacją.
5. Naprawy i konserwacje wewnątrz Lokalu nie zaliczane do obowiązków Wynajmującego obciążają Najemcę, w szczególności:
 - a). naprawa i wymiana podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych, olein ceramicznych;
 - b). naprawa i wymiana okien i drzwi;
 - c). naprawy urządzeń techniczno – sanitarnych w Lokalu, włącznie z wymianą tych urządzeń;
 - d). naprawa przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usunięcie ich niedrożności;
 - e). naprawy uszkodzonych tynków ścian i sufitów oraz ich malowanie i tapetowanie;
 - f). malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej i zewnętrznej kolorze obowiązującym w danym budynku;
 - g). malowanie pomieszczeń wraz z zabezpieczeń antykorozyjnym elementów technicznych wyposażenia Lokalu, malowanie balkonów, loggi, tarasów, przewiązek.
6. Naprawy uszkodzeń wszelkich urządzeń wewnątrz Lokalu powstałych z winy Najemcy lub osób wspólnie z nim zamieszkałych obciążają Najemcę.
7. Naprawy wewnątrz Lokalu zaliczone do obowiązków Najemcy oraz odnawianie pomieszczeń Lokalu mogą być wykonane przez Wynajmującego na wniosek Najemcy tylko za odpłatnością nie objętą opłatami uiszczanymi za używanie Lokalu.
8. Najemca poza naprawami, o których mowa w ust. 5 zobowiązany jest do naprawienia szkód, powstałych na skutek działania lub zaniechania jego lub osób wspólnie z nim zamieszkujących
9. 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.
10. Po wcześniejszym ustaleniu terminu, Najemca obowiązany jest udostępnić Wynajmującemu Lokal w celu dokonania:
 - a). okresowego, a szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego Lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania;
 - b). zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę.
11. Najemca może wprowadzić w Lokalu ulepszenia wyłącznie za pisemną uprzednią zgodą Wynajmującego.
12. Najemca zobowiązuje się, przy wykonaniu wszelkich napraw i konserwacji bądź remontu do użycia materiałów własnych odpowiadającym co do jakości wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie określonym w art.. 10 Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r.

§ 6

1. Wynajmujący jest zobowiązany oddać Najemcy do używania Lokal oraz zobowiązany jest do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych w budynku, umożliwiających Najemcy korzystanie z oświetlenia i ogrzewania Lokalu ciepłej i zimnej wody i innych urządzeń należących do wyposażenia budynku.
2. Wynajmujący zobowiązany jest do naprawy lub wymiany:
 - a). przewodów instalacji wodociągowej (poziomów i pionów) do pierwszego – głównego zaworu odcinającego w Lokalu wraz z tym zaworem;
 - b). przewodów instalacji gazowej bez urządzeń odbiorczych;
 - c). całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania łącznie z grzejnikami oraz wymianą zaworów termostatycznych, podzielników kosztów z wyłączeniem wymienionych przez Najemcę Lokalu grzejników;
 - d). pionów kanalizacyjnych wchodzących w zakres podstawowego wyposażenia Lokalu z odpływami z kratek ściekowych, kratkami ściekowymi bez przewodów odpływowych z urządzeń sanitarnych;
 - e). instalacji elektrycznej od załącza kablowego do zabezpieczeń bezpiecznikowych za licznikiem z wyłączeniem bezpieczników;
 - f). jednorazowo wymiany wszystkich okien w okresie eksploatacji budynku.
3. W przypadku gdy w czasie obowiązywania Umowy okaże się potrzeba dokonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić o tym Wynajmującego.

§ 7

1. Po zakończeniu najmu Najemca jest obowiązany przekazać Lokal Wynajmującemu w stanie technicznym nie pogorszonym ponad stopień wynikający z normalnego użytkowania.
2. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie Lokalu będące następstwem prawidłowego używania przedmiotu najmu.
3. Przekazanie Lokalu po zakończeniu najmu następuje na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.

§ 8

1. Każda ze stron może rozwiązać umowę najmu za wypowiedzeniem z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, którego termin rozpoczyna bieg od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym miało miejsce wypowiedzenie.
2. Wynajmujący może rozwiązać stosunek najmu ze skutkiem natychmiastowym wyłącznie w przypadkach opisanych w pkt 1) i pkt 3) , gdy Najemca mimo pisemnego wezwania nie zaprzestanie naruszeń:
 - a). Najemca pomimo pisemnego upomnienia nadal używa Lokal 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,

- b). Najemca jest w zwłoce z zapłatą miesięcznej opłaty czynszowej co najmniej za dwa (2) pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze rozwiązania niniejszej umowy i wyznaczenia przez Wynajmującego dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,
3. Najemca wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania Lokal lub jego część bez zgody Wynajmującego.
 4. W przypadku rozwiązania Umowy przed upływem terminu, na jaki została zawarta, w okolicznościach, o których mowa w ust nr 2 Najemca nie będzie dochodził względem Wynajmującego roszczeń odszkodowawczych.
 4. Najemca, który utracił tytuł prawny do Lokalu i mimo to zajmuje go nadal bez tytułu prawnego, z przyczyn określonych w ust.2, są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie odpowiadające wysokości miesięcznej opłaty czynszowej.
 5. Wypowiedzenie Umowy, pod rygorem nieważności, dokonywane jest na piśmie.

§ 9

1. Umowa zostaje zawarta na okres 12 miesięcy tj. od dnia do dnia
2. Strony wykluczają możliwość przedłużenia Umowy na zasadzie określonej w art. 674 kodeksu cywilnego.
3. W terminie nie później niż 30 dni przed dniem rozwiązania Umowy Najemca może wystąpić do Wynajmującego z wnioskiem o przedłużenie obowiązywania niniejszej umowy na kolejny czas określony. Przedłużenie okresu obowiązywania Umowy wymaga zawarcia pomiędzy Stronami aneksu regulującego warunki dalszego wynajmu oraz powtórnego złożenia przez Najemcę oświadczenia o poddaniu się egzekucji wprost z tej umowy.
4. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy Wynajmujący doręczy Najemcy pisemne żądanie opróżnienia i wydania Lokalu, z wyznaczeniem terminu nie krótszego niż 14 dni.
5. Po bezskutecznym upływie terminu Wynajmujący może wystąpić do sądu o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu

§ 10

1. Najemca oświadcza, że dokonał wpłaty kaucji zabezpieczającej roszczenia Wynajmującego z tytułu miesięcznych opłat czynszowych oraz wszelkich innych zobowiązań należnych Spółdzielni z tytułu niniejszej umowy oraz orzeczeń Sądów i innych uprawnionych organów.
2. Wysokość kaucji wynosi zł brutto (słownie:.....), co stanowi 6 krotność miesięcznej opłaty czynszowej.
3. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, po potrąceniu należności Spółdzielni
4. Wpłacona kaucja nie zwalnia Najemcy z obowiązku terminowego uiszczania miesięcznej opłaty czynszowej, 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.

6. Najemca nie ma prawa potrącania wierzytelności z tytułu zwrotu kaucji z wierzytelnościami z tytułu terminowego uiszczania miesięcznej opłaty czynszowej.

§ 11

1. Najemca zobowiązuje się w terminie 14 dni od dnia zawarcia Umowy dostarczyć Wynajmującemu oświadczenie w formie aktu notarialnego, w którym:
 - a) podda się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. co do obowiązku opróżnienia i wydania Lokalu,
 - b) zobowiąże się do opróżnienia i wydania Lokalu w terminie wskazanym w pisemnym żądaniu Wynajmującego, nie krótszym niż 14 dni,
 - c) przyjmie do wiadomości, że nie przysługuje mu prawo do lokalu socjalnego ani pomieszczenia tymczasowego.
2. Niedostarczenie oświadczenia w powyższym terminie uprawnia Wynajmującego do rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym.
3. Wynajmujący zobowiązuje się zgłosić zawarcie niniejszej umowy naczelnikowi właściwego urzędu skarbowego w terminie 14 dni od dnia rozpoczęcia najmu, zgodnie z art. 19b ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów.

§ 12

1. Zmiany Umowy wymagają formy pisemnego aneksu pod rygorem nieważności, z wyjątkiem zmian wskazanych w treści Umowy.
2. Najemca nie może przenieść na jakąkolwiek osobę trzecią praw, a w tym wierzytelności wynikających z Umowy bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Wynajmujący będzie wysyłał wszelką korespondencję na adres korespondencyjny podany w nagłówku Umowy. Strony Umowy zobowiązują się wzajemnie do niezwłocznego powiadomienia o każdej zmianie wyżej wymienionych danych adresowych.
4. Najemca wyraża zgodę na przetwarzanie jego danych osobowych dla celów związanych z realizacją Umowy.

§ 13

1. W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie:
 - a). Statut Spółdzielni,
 - b). Regulamin użytkowania lokali oraz przestrzegania zasad porządku domowego w zasobach Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Wspólna Praca” w Katowicach
 - c). Regulamin ustalania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i rozliczania tych kosztów oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale i odpisów na fundusz remontowy SBM „Wspólna Praca” w Katowicach
 - d). Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i kosztów podgrzania ciepłej wody w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Wspólna Praca” w Katowicach

- e). Regulamin podziału obowiązków związanych z naprawą i konserwacją lokali między Spółdzielnią a użytkownikami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali oraz własność lokali w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Wspólna Praca” w Katowicach
 - f). Regulamin na najem lokali mieszkalnych w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Wspólna Praca” w Katowicach
 - g). Regulamin rozliczania kosztów zużycia gazu w Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej "Wspólna Praca" w Katowicach.
2. W przypadku braku możliwości rozstrzygnięcia kwestii w oparciu o wyżej wymienione Regulaminy i Statut Spółdzielni zastosowanie mają przepisy powszechnie obowiązujące.
 3. Sporne sprawy rozstrzygane będą przez sąd właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującego.
 4. Załączniki do niniejszej umowy stanowią jej integralną część.

§ 14

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