

## UMOWA NAJMU LOKALU (projekt)

zawarta w dniu .....roku w Sosnowcu pomiędzy:

1. **Spółdzielnią Mieszkaniową "LOKUM" w Sosnowcu**, ul. Chemiczna 12, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000058686, reprezentowaną przez:

- a) Prezesa Zarządu – Zygmunta Ściślickiego,
- b) Wiceprezesa Zarządu – Beatę Waligórę

zwaną w dalszej części umowy „Wynajmującym”

a

**Panem** .....; zam.....;  
**PESEL** .....;  
**NIP** .....;  
**ur.** .....imiona rodziców:.....

zwani w dalszej części umowy „Najemcą”

### § 1

Wynajmujący oddaje Najemcy do używania lokal mieszkalny nr ..... położony w Sosnowcu przy ulicy .....składający się z.....izb o powierzchni użytkowej ..... m<sup>2</sup> (powierzchnia mieszkalna .....m<sup>2</sup>).

### § 2

1. Najemca ma prawo do korzystania z pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców budynku, w którym lokal się znajduje, takich jak: przechowalnie, suszarnie, pralnie i inne – jeżeli pomieszczenia takie znajdują się w budynku oraz z przynależnej do lokalu piwnicy oznaczonej numerem .....
2. Najemca zobowiązuje się korzystać z pomieszczeń i piwnicy (o których mowa powyżej w §2 ust. 1 niniejszej umowy) zgodnie z ich przeznaczeniem, z poszanowaniem porządku domowego i w sposób nieutrudniający korzystania innym mieszkańcom budynku.

### § 3

1. Przejęcie – przekazanie lokalu nastąpi protokołem zdawczo - odbiorczym.
2. Najemca oświadcza i potwierdza, że znany jest mu stan techniczny i wyposażenie lokalu oraz, że lokal jest w stanie zdatnym do umówionego użytku i nie wnosi do jego stanu żadnych zastrzeżeń.

### § 4

1. Najemca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wynajmującego, w okresach miesięcznych, czynszu najmu w wysokości .....  
Najemca oprócz czynszu, o którym mowa powyżej, zobowiązuje się do terminowego uiszczania opłat niezależnych od Wynajmującego, tj. opłat za dostawę energii elektrycznej, wody i odprowadzanie ścieków, wywóz nieczystości stałych i innych opłat jeżeli dotyczą przedmiotowego lokalu, w wysokości wynikającej

z obowiązujących przepisów i umów zawartych z dostawcami i przedsiębiorstwami usługowymi, na zasadach określonych w niniejszej umowie.

2. Miesięczne kwoty opłat niezależnych, o których mowa w § 4 ust. 1 niniejszej umowy dotyczące najętego lokalu mieszkalnego, na dzień zawarcia niniejszej umowy, wynoszą:

⇒ energia elektryczna – zaliczka [zł/m <sup>2</sup> lub zł/lokal]	0,00 zł
⇒ wywóz odpadów i nieczystości [zł/osobę x ilość osób]	0,00 zł
⇒ opłata za korzystanie z dźwigu osobowego [zł/osobę]	0,00 zł
⇒ opłata za wodę i odprowadzanie ścieków	
1. według wskazań wodomierzy mieszkaniowych zaliczka na wodę zimną [zł/m <sup>3</sup> x ilość m <sup>3</sup> ]	0,00 zł
2. opłata za podgrzew [zł/m <sup>3</sup> x ilość m <sup>3</sup> ]	0,00 zł
3. według normy zużycia – woda zimna [zł/m <sup>3</sup> x ilość m <sup>3</sup> według normy]	00,00 zł
4. opłata za podgrzew [zł/m <sup>3</sup> x ilość m <sup>3</sup> według normy]	0,00 zł
5. opłata manipulacyjna za rozliczenie zużycia wody [zł/m-c]	0,00 zł
⇒ opłata za energię elektryczną w boksach piwnicznych [zł]	0,00 zł
⇒ inne opłaty różnice wody (zaliczka)	0,00 zł
.....	..... zł
.....	..... zł

3. Łączna kwota opłat wyszczególnionych w ust. 1 i 2 na dzień podpisania umowy najmu wynosi ..... zł/ miesiąc.
4. Najemca zobowiązuje się zawiadamiać Wynajmującego o każdorazowej zmianie ilości osób zamieszkujących w lokalu. Zawiadomienie wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Skutki braku zawiadomienia, w tym związane z nim wszelkie koszty, obciążają Najemcę.
5. Czynsz oraz opłaty niezależne będą płatne z góry, w terminie do ostatniego dnia bieżącego miesiąca w kasie Wynajmującego lub na rachunek bankowy:

ING Bank Śląski 20 1050 1360 1000 0008 0014 0204

Za datę dokonania płatności uważa się wpływ środków pieniężnych na rachunek Spółdzielni Mieszkaniowej „LOKUM” w Sosnowcu.

6. Podwyżka czynszu najmu jest dokonywana w drodze pisemnego wypowiedzenia dotychczasowej wysokości, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem 3 (trzy) miesięcznego okresu wypowiedzenia.
7. Pisemna odmowa przyjęcia przez Najemcę podwyżki czynszu najmu, o której mowa

- w §4 ust. 6 – jest równoznaczna z rozwiązaniem niniejszej umowy najmu z upływem 3 – miesięcznego okresu wypowiedzenia, o którym mowa powyżej w §4 ust. 6 niniejszej umowy.
8. Wzrost cen i stawek za media, o których mowa w § 4 ust. 1 i 2 niniejszej umowy powoduje odpowiedni wzrost opłat od dnia ich wprowadzenia i nie wymaga wypowiedzenia ich wysokości ani warunków niniejszej umowy.
  9. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu i innych opłat, Najemca zobowiązany jest zapłacić odsetki ustawowe począwszy od dnia następnego po ostatnim dniu terminu płatności.
  10. Opłaty za dostawę energii cieplnej do lokalu z opomiarowanym zużyciem ciepła uiszczane są zaliczkowo i rozliczane za okres od 1 października roku bieżącego do 30 września roku następnego. Zaliczki ustalane są na podstawie faktycznego zużycia ciepła w okresie rozliczeniowym i obowiązują w roku następnym. Wysokość obowiązujących zaliczek wymaga powiadomienia pisemnego. Szczegółowy sposób rozliczeń dokonywany jest zgodnie z Regulaminem dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz za podgrzanie wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „LOKUM” w Sosnowcu (stanowiący załącznik nr 1).
  11. Opłaty za dostawę energii cieplnej do lokalu z nie opomiarowanym zużyciem ciepła uiszczane są zaliczkowo i rozliczane za okres od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku. Opłaty te ustalone są na podstawie poniesionych kosztów zużycia ciepła w nieruchomości w roku rozliczeniowym. Wysokość opłat i termin obowiązywania ustalone są zgodnie z Regulaminem dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz za podgrzanie wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „LOKUM” w Sosnowcu (stanowiący załącznik nr 1).  
Wprowadzenie zmian wymaga formy pisemnej.
  12. Najemca przez podpisanie niniejszej umowy potwierdza przyjęcie do wiadomości sposób rozliczania kosztów dostawy ciepła do jego lokalu, nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń, potwierdza znajomość obowiązującego w tym zakresie Regulaminu i wyraża na taki sposób rozliczania zgodę.
  13. Opłaty za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, według wskazań wodomierzy lub obowiązującego ryczałtu (w zależności od wybranego sposobu rozliczania), rozliczane są w okresach cyklicznych, zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni Regulaminem rozliczania przychodów i kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali (stanowiącym załącznik nr 2).
  14. Najemca – niezależnie od formy naliczania opłat – zobowiązuje się pokrywać ewentualne koszty różnic (niedopłaty) występujące w ilości zużytej wody i odprowadzonych ścieków na budynku lub wewnątrzspółdzielczej instalacji wodociągowej, między obciążeniami Spółdzielni (wg wodomierzy głównych), a sumą opłat wynikających z indywidualnego zużycia wody, uiszczanych wg wskazań wodomierzy zainstalowanych w punktach czerpalnych lub tytułem opłat ryczałtowych (w przypadku braku wodomierzy) - zgodnie z postanowieniami Regulaminu stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej umowy.  
Ewentualne niedopłaty za wodę i odprowadzanie ścieków Najemca zobowiązuje się uregulować po otrzymaniu rozliczenia za dany okres rozliczeniowy we wskazanym w rozliczeniu terminie, nie krótszym niż 7 dni.
  15. Za zapłatę czynszu i innych opłat odpowiadają solidarnie z Najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.

### § 5

Po rozwiązaniu umowy, do czasu opróżnienia i zwrotu lokalu przez Najemcę, Wynajmująca będzie naliczała odszkodowanie za zajmowany lokal bez tytułu prawnego, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

### § 6

Spółdzielnia zobowiązuje się do:

- a) oddania Najemcy lokalu w stanie zdatnym do umówionego użytku;
- b) utrzymania budynku w należyтым stanie technicznym, zapewnienia sprawnego działania urządzeń umożliwiających korzystanie przez Najemcę z oświetlenia, zimnej wody oraz innych urządzeń, w które wyposażony jest budynek;
- c) wykonania napraw i remontów budynku oraz urządzeń technicznych, w które wyposażony jest budynek, w zakresie nie obciążającym Najemcę.

### § 7

1. Najemca zobowiązuje się do:

- a) używania lokalu zgodnie z umową i przeznaczeniem lokalu;
  - b) terminowego opłacania czynszu najmu i innych opłat;
  - c) utrzymania pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców i otoczenia budynku w należyтым stanie i czystości;
  - d) utrzymania w pełnej sprawności technicznej, sanitarnej oraz użytkowej instalacji i urządzeń techniczno-sanitarnych w które wyposażony jest lokal;
  - e) utrzymania lokalu i jego otoczenia we właściwych warunkach sanitarno – estetycznych;
  - f) dokonywania wszelkich konserwacji, napraw, wymian i remontów lokalu oraz instalacji i elementów wyposażenia techniczno - sanitarnego;
  - g) naprawienia wszelkich szkód powstałych w wynajętym lokalu;
  - h) naprawienia szkód powstałych w substancji budynku lub otoczeniu lokalu, z przyczyn leżących po stronie Najemcy lub osób korzystających z lokalu za jego zgodą lub zgodą osób, którym lokal podnajął lub oddał w używanie;
  - i) korzystania z lokalu z poszanowaniem obowiązujących przepisów prawa, w tym w szczególności przestrzegania przepisów przeciwpożarowych oraz kontroli ich przestrzegania przez osoby, którym lokal został podnajęty;
  - j) udostępniania lokalu, na żądanie Wynajmującego, w celu przeprowadzenia kontroli stanu i sposobu korzystania z lokalu.
2. Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego udostępnienia lokalu w przypadku konieczności usunięcia awarii wywołującej szkodę lub grożącej szkodą jak również w celu okresowych lub doraźnych przeglądów technicznych lub zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę.
3. Bez zgody Wynajmującego, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności, nie wolno Najemcy wykonywać żadnych ulepszeń, przeróbek i zmian w wynajętym lokalu lub budynku.
4. Najemcy nie może, bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności, wynajmować, podnajmować lub oddawać do używania w jakiejkolwiek innej formie (odpłatnej lub nieodpłatnej) przedmiotu niniejszej umowy.
5. Najemca zobowiązany są zapoznać się (oraz osoby, którym podnajęty lokal lub oddały do używania na innej podstawie) z treścią i przestrzegać zasad porządku domowego, określonych Regulaminem wewnętrznym uchwalonym przez Radę Nadzorczą. Regulamin stanowi integralną część umowy (załącznik nr 3 do niniejszej umowy).

### § 8

1. Umowa niniejsza została zawarta na czas **określony 12 miesięcy**.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę najmu lokalu z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadkach dopuszczonych przez obowiązujące przepisy prawa, w szczególności jeżeli Najemca:
  - a) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszcząc urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali;
  - b) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody Wynajmującej;
  - c) jest w zwłoce 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 prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności;
  - d) używa lokal, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku.

### § 9

1. Najemca najpóźniej w dniu rozwiązania niniejszej umowy zobowiązuje się opróżnić wynajęty lokal i zwrócić go Wynajmującemu w stanie nie gorszym od stanu z dnia objęcia lokalu. Zwrot lokalu następujące protokołem zdawczo – odbiorczym.

Strony postanawiają, że Najemca ponosi odpowiedzialność za zużycie rzeczy (wraz z elementami wyposażenia sanitarno – technicznego), także te będące następstwem prawidłowego używania.

Najemca zobowiązuje się, iż na dzień zwrotu lokalu Wynajmującemu, odnowi wszystkie pomieszczenia lokalu z zastosowaniem neutralnej kolorystyki i przywróci im stan z chwili objęcia lokalu w posiadanie, z zastrzeżeniem postanowień §9 ust. 2, 3, 4 niniejszej umowy.
2. W przypadku wprowadzenia przez Najemcę w lokalu ulepszeń, na podstawie zgody Wynajmującego (o której mowa w §7 ust. 3 niniejszej umowy), rozliczenie stron z tytułu ulepszeń, nastąpi w chwili zwrotu lokalu na zasadach ustalonych w odrębnej umowie zawartej przez strony. W braku takiej umowy, Wynajmujący może według swego wyboru, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości, uwzględniającej stopień ich zużycia, według stanu na dzień opróżnienia lokalu.
3. W przypadku wprowadzenia przez Najemcę w lokalu ulepszeń, bez zgody Wynajmującego (o której mowa w §7 ust. 3 niniejszej umowy), Najemca – w chwili zwrotu lokalu – usunie wprowadzone przez siebie ulepszenia i przywróci stan poprzedni. Jeżeli usunięcie ulepszeń może spowodować naruszenie substancji lokalu lub jego pogorszenie w stosunku do stanu z dnia objęcia lokalu przez Najemcę, Najemca pozostawi ulepszenia w lokalu, bez zwrotu ich wartości przez Wynajmującego.

4. Jeżeli Najemca w okresie korzystania z lokalu dokona wymiany elementów wyposażenia techniczno – sanitarnego, czy to za zgodą Wynajmującego, czy to bez jego zgody – zobowiązany jest, w chwili zwrotu lokalu, pozostawić te elementy i nie przysługuje mu żaden zwrot z tytułu rozliczenia ich wartości między stanem istniejącym w chwili objęcia lokalu oraz w chwili opróżnienia.
5. Jeżeli porównanie stanu lokalu, instalacji i urządzeń techniczno – sanitarnych w chwili objęcia lokalu oraz w chwili zwrotu lokalu, wykaże iż stan lokalu lub jego wyposażenia uległ, na dzień zwrotu, pogorszeniu, Najemca – na żądanie Wynajmującego – zobowiązany jest, w terminie 14 dni od dnia wezwania, dokonać we własnym zakresie i na własny koszt niezbędnych napraw i remontów lokalu oraz napraw, remontów i wymiany instalacji oraz elementów wyposażenia techniczno – sanitarnego.
6. W przypadku odmowy przez Najemcę dokonania napraw, remontów, względnie wymiany w lokalu instalacji i elementów wyposażenia techniczno – sanitarnego lub odmowy przywrócenia stanu (o którym mowa w §9 ust. 1 niniejszej umowy), Wynajmujący może wykonać roboty we własnym zakresie, a kosztami obciążyć Najemcę. Brak zapłaty przez Najemcę w terminie 14 dni od dnia wezwania skutkować będzie skierowaniem sprawy na drogę postępowania sądowego.
7. Za okres przypadający po wygaśnięciu niniejszej umowy, w którym Najemcą lub Wynajmujący prowadzą naprawy lub remonty lokalu, bądź też dokonują jego odnowienia, Najemca zobowiązany jest do płacenia odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania – do czasu protokolarnego odbioru lokalu potwierdzającego przywrócenie stanu, o którym mowa w §9 ust. 1 niniejszej umowy. W przypadku prowadzenia prac przez Wynajmującego i niestawienia się Najemcą lub odmowy stawienia się w miejscu i czasie wskazanym przez Wynajmującego, Wynajmujący dokona jednostronnego protokolarnego odbioru.

## § 10

1. Najemca, przed objęciem lokalu mieszkalnego objętego niniejszą umową, wpłacił na rzecz Wynajmującego kaucję zabezpieczającą w wysokości dwunastokrotnego czynszu, tj. w kwocie ..... zł (słownie: .....), celem zabezpieczenia substancji lokalu, należności z tytułu najmu lokalu, w tym w szczególności czynszu i innych opłat, a także ewentualnych roszczeń z tytułu zniszczenia lokalu, wyrządzenia wynajmującemu szkód, pokrycia kosztów napraw, remontów, kosztów sądowych i egzekucyjnych (w tym kosztów egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu) i innych.
2. W przypadku rozwiązania umowy najmu lokalu, wpłacona kaucja podlega zwrotowi Najemcy bez oprocentowania i waloryzacji, w terminie 60 dni od dnia opróżnienia lokalu i przekazania go w posiadanie Wynajmującego protokołem zdawczo – odbiorczym oraz ostatecznego rozliczenia się Najemcy z Wynajmującym, w tym także z tytułu kosztów zużycia wody i c.o. (rozliczanych w ustalonych okresach cyklicznych), po potrąceniu należności Wynajmującego, w szczególności z tytułu:
  - a) zadłużeń czynszowych i innych opłat (w tym z tytułu zużycia wody i c.o.) wraz z odsetkami za opóźnienia w terminowych płatnościach;
  - b) kosztów odnowienia lokalu;
  - c) naprawienia szkód;
  - d) usuwania usterek;

- e) kosztów amortyzacji urządzeń sanitarno – technicznych stanowiących wyposażenie lokalu wskazanych w Załączniku nr 4 do niniejszej umowy;
- f) kosztów sądowych i egzekucyjnych.

#### § 11

1. Na potrzeby niniejszej umowy, za działania lub zaniechania osób – które korzystają z lokalu na podstawie umowy zawartej z Najemcą – niezgodne z postanowieniami niniejszej umowy lub z obowiązującymi przepisami prawa, Najemca odpowiada jak za własne działania lub zaniechania.
2. Wszelka korespondencja w sprawach dotyczących niniejszej umowy (także po jej wygaśnięciu) powinna być doręczana – do czasu pisemnego zawiadomienia przez stronę niniejszej umowy o zmianie jej adresu – na adresy wymienione na wstępie niniejszej umowy pod rygorem skutecznego doręczenia, w przypadku zmiany adresu bez powiadomienia drugiej strony.

#### § 12

Wszelkie zmiany niniejszej umowy oraz składane w związku z nią oświadczenia woli i wiedzy, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w niniejszej umowie lub obowiązujących przepisach prawa, wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności.

#### § 13

W przypadku sporów wynikających z niniejszej umowy strony dołożą wszelkich starań, aby spory te rozwiązać polubownie. W pozostałych przypadkach właściwym jest sąd właściwy ze względu na siedzibę Spółdzielni.

#### § 14

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

#### § 15

1. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron;
2. Załącznikami do niniejszej umowy są:
  - 1) Regulamin rozliczania dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz za podgrzanie wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „LOKUM” w Sosnowcu – załącznik nr 1
  - 2) Regulamin określający zasady rozliczania przychodów i kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w SM „LOKUM” – załącznik nr 2
  - 3) Regulamin porządku domowego i współżycia mieszkańców w nieruchomościach zarządzanych przez S.M „LOKUM” – załącznik nr 3.
  - 4) Tabela amortyzacyjna urządzeń sanitarno – technicznych – załącznik nr 4.
3. Umowa niniejsza liczy 7 (siedem) kart, z których 6 (sześć) zostało parafowanych, natomiast 7 (siódma) podpisana przez strony.

**Spółdzielnia**

**Najemca**

