

UMOWA NAJMU LOKALU

zawarta w dniuroku 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) Wiceprezes Zarządu – Beatę Waligórę

zwaną w dalszej części umowy „Wynajmującym”

a

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

zwanym w dalszej części umowy „Najemcą”

§ 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcom do używania lokal mieszkalny nr położony w Sosnowcu przy ulicy składający się z izb o powierzchni użytkowej m².
2. Wynajmujący oświadcza, że:
 - a) wskazany powyżej w §1 ust. 1 niniejszej Umowy lokal mieszkalny nr....., zlokalizowany jest w Sosnowcu, w budynku przy ul., który to budynek stanowi Wspólnotę Mieszkaniową, zarządzaną zgodnie z przepisami dotyczącymi wspólnot mieszkaniowych;
 - b) że jest członkiem wskazanej powyżej Wspólnoty Mieszkaniowej, którego wiążą wszelkie ustalenia i uregulowania wprowadzane przez Wspólnotę Mieszkaniową, w szczególności w zakresie opłat i kosztów związanych z użytkowaniem lokalu mieszkalnego, szczegółowo opisanego w §1 ust. 1 niniejszej Umowy.

Najemcy przyjmują powyższe do wiadomości i nie zgłaszają w tym zakresie żadnych uwag i zastrzeżeń.

§ 2

1. Najemcy mają prawo do korzystania z pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców i użytkowników 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, pod warunkiem, że nie sprzeciwiają się temu powszechnie obowiązujące przepisy prawa oraz regulacje, w tym wewnętrzne, obowiązujące w obrębie budynku Wspólnoty Mieszkaniowej.

2. Najemcy zobowiązują się korzystać z pomieszczeń i piwnicy (o których mowa powyżej w §2 ust. 1 niniejszej umowy) zgodnie z ich przeznaczeniem, z poszanowaniem porządku domowego wewnętrznych regulacji obowiązujących w obrębie budynku Wspólnoty Mieszkaniowej i w sposób nieutrudniający korzystania z lokali i budynku innym mieszkańcom i użytkownikom budynku.

§ 3

1. Przejęcie – przekazanie lokalu nastąpi protokołem zdawczo - odbiorczym.
2. Najemcy oświadczają i potwierdzają, że znany jest im stan techniczny i wyposażenie lokalu oraz, że lokal jest w stanie zdatnym do umówionego użytku i nie wnoszą do jego stanu oraz wyposażenia żadnych zastrzeżeń.

§ 4

1. Najemcy zobowiązują się do zapłaty na rzecz Wynajmującego, w okresach miesięcznych, czynszu najmu w wysokości

Najemcy oprócz czynszu, o którym mowa powyżej, zobowiązują 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 niniejszej Umowy, zasad i regulacji ustalanych przez Wspólnotę Mieszkaniową budynku przy ul. Wojska Polskiego 126 – 136 w Sosnowcu, w tym m. in. w drodze uchwał (które obowiązują Wynajmującego, jako członka Wspólnoty Mieszkaniowej), a także z obowiązujących przepisów i umów zawartych z dostawcami i przedsiębiorstwami usługowymi, terminowo i na zasadach określonych w niniejszej Umowie.

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

⇒ energia cieplna – zaliczka	0,00 zł
⇒ wywóz odpadów i nieczystości [11,00 zł/osobę x ilość osób]	0,00 zł
⇒ opłata za wodę i odprowadzanie ścieków według wskazań wodomierzy mieszkaniowych zaliczka za wodę zimną	0,00 zł
⇒ opłata za podgrzanie wody	0,00 zł
⇒ różnice wody (opłata miesięczna)	0,00 zł
⇒ opłata manipulacyjna	0,00 zł
⇒ opłata miesięczna za wymianę wodomierza	0,00 zł

3. Łączna kwota opłat wyszczególnionych w ust. 1 i 2 na dzień podpisania umowy najmu wynosi zł
4. Najemcy zobowiązują 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 Najemców.
5. Czynsz oraz opłaty niezależne będą płatne z góry, począwszy od dnia podpisania niniejszej umowy 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 Najemców 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, Najemcy zobowiązani są 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 grzewczy ustalony przez Wspólnotę Mieszkaniową budynku przy ul. Wojska Polskiego 126 – 136 w Sosnowcu. Zaliczki na opłaty za dostawę energii cieplnej, jak i szczegółowy sposób ich rozliczenia dokonywany jest przez Wspólnotę Mieszkaniową budynku przy ul. Wojska Polskiego 126 – 136 w Sosnowcu, na podstawie ustalonych przez Wspólnotę zasad.
11. Opłaty za dostawę energii cieplnej do lokalu z nieopomiarowanym zużyciem ciepła uiszczane są zaliczkowo i rozliczane za okres grzewczy ustalony przez Wspólnotę Mieszkaniową budynku przy ul. Wojska Polskiego 126 – 136 w Sosnowcu. Opłaty za dostawę energii cieplnej, zaliczki na te opłaty, jak i szczegółowy sposób ich rozliczenia dokonywany jest przez Wspólnotę Mieszkaniową budynku przy ul. Wojska Polskiego 126 – 136 w Sosnowcu, na podstawie ustalonych przez Wspólnotę zasad.
12. 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 zasadami ustalonymi i obowiązującymi we Wspólnocie Mieszkaniowej budynku przy ul. Wojska Polskiego 126 – 136 w Sosnowcu.
13. Najemcy – niezależnie od formy naliczania opłat – zobowiązują się pokrywać ewentualne koszty różnic (niedopłaty) występujące w ilości zużytej wody i odprowadzonych ścieków na budynku lub instalacji wodociągowej Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. Wojska Polskiego 126 – 136 w Sosnowcu, na warunkach i w wysokościach ustalonych przez Wspólnotę Mieszkaniową budynku przy ul. Wojska Polskiego 126 – 136 w Sosnowcu, w zakresie, w którym obciążony

zostanie Wynajmujący.

Ewentualne niedopłaty za wodę i odprowadzanie ścieków Najemcy zobowiązują się uregulować po otrzymaniu rozliczenia za dany okres rozliczeniowy we wskazanym w rozliczeniu terminie, nie krótszym niż 7 dni.

14. Rozliczenia w zakresie opłat, które nie są regulowane lub nie są pobierane przez Wspólnotę Mieszkaniową budynku przy ul. Wojska Polskiego 126 – 136 w Sosnowcu, będą rozliczane przez Wynajmującego na zasadach uregulowanych wewnętrznymi Regulaminami obowiązującymi u Wynajmującego, na które w razie konieczności ich stosowania Wynajmujący będzie się powoływał.
15. Najemcy przez podpisanie niniejszej umowy potwierdzają przyjęcie do wiadomości sposobu rozliczania kosztów dostawy ciepła oraz dostawy wody i odprowadzania ścieków do jego lokalu, nie wnoszą do niego żadnych zastrzeżeń i wyrażają na taki sposób rozliczania zgodę.
16. Za zapłatę czynszu i innych opłat odpowiadają solidarnie z Najemcami stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.

§ 5

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

§ 6

Spółdzielnia zobowiązuje się do oddania Najemcom lokalu w stanie zdatnym do umówionego użytku.

§ 7

1. Najemcy zobowiązują 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 należyłym 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 Najemców lub osób korzystających z lokalu za ich zgodą lub zgodą osób, którym lokal podnajęli lub oddali 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 lub oddany w używanie;
 - j) udostępniania lokalu, na każde żądanie Wynajmującego, w celu przeprowadzenia kontroli stanu i sposobu korzystania z lokalu.
2. Najemcy zobowiązują się do niezwłocznego udostępnienia lokalu w przypadku konieczności usunięcia awarii wywołującej szkodę lub grożącej szkodą jak również w celu okresowych lub doraźnych przeglądów technicznych, zastępczego wykonania

przez Wynajmującego lub przedstawicieli Wspólnoty Mieszkaniowej prac obciążających Najemców lub wykonywania przez Wynajmującego lub przedstawicieli Wspólnoty Mieszkaniowej innych niezbędnych prac związanych z utrzymaniem budynku w należytym stanie technicznym, które wymagają dostępu do lokalu.

3. Bez zgody Wynajmującego, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności, nie wolno Najemcom wykonywać żadnych ulepszeń, przeróbek i zmian w wynajętym lokalu lub budynku.
4. Najemcy nie mogą, bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności, wynajmować, podnajmować lub oddawać do używania w jakiegokolwiek innej formie (odpłatnej lub nieodpłatnej) przedmiotu niniejszej umowy.
5. Najemcy zobowiązani są zapoznać się (oraz osoby, którym podnajął lokal lub oddał do używania na innej podstawie) z treścią i przestrzegać zasad porządku domowego obowiązujących we Wspólnocie Mieszkaniowej budynku przy ul. Wojska Polskiego 126 – 136 w Sosnowcu.

§ 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 Najemcy:
 - a) pomimo pisemnego upomnienia nadal używają lokal w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbują obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszcząc urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykraczają w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali;
 - b) wynajęli, podnajęli albo oddali do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody Wynajmującej;
 - c) są w zwłocie z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia ich na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności;
 - d) używają lokal, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku.

§ 9

1. Najemcy najpóźniej w dniu rozwiązania niniejszej umowy zobowiązują się opróżnić wynajęty lokal i zwrócić go Wynajmującemu w stanie nie gorszym od stanu z dnia objęcia lokalu. Zwrot lokalu następuje protokołem zdawczo – odbiorczym. Strony postanawiają, że Najemcy ponoszą odpowiedzialność za zużycie rzeczy (wraz z elementami wyposażenia sanitarno – technicznego), także te będące następstwem prawidłowego używania.

Najemcy zobowiązują się, iż na dzień zwrotu lokalu Wynajmującemu, odnowią wszystkie pomieszczenia lokalu z zastosowaniem neutralnej kolorystyki.

2. W przypadku wprowadzenia przez Najemców 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 przypadku 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 Najemców w lokalu ulepszeń, bez zgody Wynajmującego (o której mowa w §7 ust. 3 niniejszej umowy), Najemcy – w chwili zwrotu lokalu – usuną wprowadzone przez siebie ulepszenia i przywrócą stan poprzedni. Jeżeli usunięcie ulepszeń może spowodować naruszenie substancji lokalu lub jego pogorszenie w stosunku do stanu z dnia objęcia lokalu przez Najemców, Najemcy pozostawią ulepszenia w lokalu, bez zwrotu ich wartości przez Wynajmującego.
4. Jeżeli Najemcy w okresie korzystania z lokalu dokonają wymiany elementów wyposażenia techniczno – sanitarnego, czy to za zgodą Wynajmującego, czy to bez jego zgody – zobowiązani są, w chwili zwrotu lokalu, pozostawić te elementy i nie przysługuje im 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, wykaze iż stan lokalu lub jego wyposażenia uległ, na dzień zwrotu, pogorszeniu, Najemcy – na żądanie Wynajmującego – zobowiązani są, 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 Najemców 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 Najemców. Brak zapłaty przez Najemców 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 Najemcy lub Wynajmujący prowadzą naprawy lub remonty lokalu, bądź też dokonują jego odnowienia, Najemcy zobowiązani są 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 Najemców lub odmowy stawienia się w miejscu i czasie wskazanym przez Wynajmującego, Wynajmujący dokona jednostronnego protokolarnego odbioru.

§ 10

1. Najemcy, przed przejściem lokalu mieszkalnego objętego niniejszą umową, wpłacili na rzecz Wynajmującego kaucję zabezpieczającą w wysokości dwunastokrotnego czynszu, tj. w kwocie..... 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 Najemcom 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 Najemców 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;
- 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 Najemcami – niezgodne z postanowieniami niniejszej umowy lub z obowiązującymi przepisami prawa, Najemcy odpowiadają 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

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Najemców, dwa dla Wynajmującego.

Spółdzielnia

Najemcy

