

UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO  
W MYŚLOWICACH PRZY ULICY H. KOŁŁĄTAJA NR 8...

zawarta w Mysłowicach, w dniu ... roku.

pomiędzy:

Śląskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Mysłowicach przy ul. Hugona Kołłątaja 8/E, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców w KRS pod numerem 0000076605, nr REGON 072379704, reprezentowanym przez Elżbietę Szymalę - Prezesa Zarządu, zwanym w umowie Wynajmującym,

a

Pani

adres zameldowania

dowód osobisty ... wydany przez ...

PESEL

zwana/y dalej w treści umowy Najemcą.

§1

Przedmiotem najmu jest samodzielny lokal mieszkalny o numerze ... położony w Mysłowicach przy ul. Hugona Kołłątaja o powierzchni użytkowej ... m<sup>2</sup> składający się z ... pokoi/ju, usytuowany na ... kondygnacji (... piętro/parter), stanowiący własność Wynajmującego.

§2

- 1 Na podstawie art. 30 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego zwanej w dalszej treści umowy ustawą, Wynajmujący oddaje w najem Najemcy wymieniony w §1 umowy lokal mieszkalny.
- 2 Wydanie lokalu następuje na podstawie:
  - protokołu zdawczo-odbiorczego określającego jego stan techniczny wraz z instalacjami i urządzeniami,
  - wpłaty kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących Wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu, w wysokości dwunastokrotności czynszu,
  - po przedstawieniu podpisanych umów z dostawcami mediów oraz
  - pod warunkiem wpłaty partycypacji przez Partycypanta.

§3

Do zamieszkania w lokalu uprawnione są następujące osoby:

1. ... ur. ... roku - najemca
2. ... ur. ... roku - najemca

O zmianie ilości osób Najemca winien niezwłocznie powiadomić Wynajmującego oraz Wydział Meldunkowy Urzędu Miasta w Mysłowicach.

§4

Najemca oświadcza, że jemu lub jego małżonkowi oraz innym osobom zgłoszonym do wspólnego zamieszkiwania nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w Mysłowicach.

§5

- 1 Z tytułu najmu Najemca obowiązany jest uiszczać Wynajmującemu czynsz najmu pokrywający koszty eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę.
- 2 Czynsz ustalony jest zgodnie z uchwałą Zgromadzenia Wspólników.
- 3 Ustala się stawkę czynszu w wysokości 4% wartość odtworzeniowej lokalu wyliczonej według przepisów ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, z zastrzeżeniem §5 ust. 5 oraz §13 ust. 3 umowy.
- 4 Wynajmujący zawiadomi Najemcę pisemnie o nowej wysokości czynszu, nie później niż na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości czynszu dokonana w tym trybie nie wymaga zmiany umowy najmu.
- 5 Gdy Najemca wykaże w deklaracji, o której mowa w §13 umowy, dochody przekraczające wysokość określoną w art. 30 ust.1 pkt 2 ustawy, Wynajmujący może wypowiedzieć umowę w części dotyczącej czynszu i zastosować czynsz wolny.

§6

- 1 Najemca użytkując przedmiot najmu uiszczać będzie także opłaty, m.in. za: gaz, energię elektryczną, wodę, odbiór nieczystości płynnych, odbiór nieczystości stałych, inne.
- 2 Wysokość opłat wymienionych w ust. 1 nie jest zależna od Wynajmującego. Są to ceny ustalone przez dostawców (odbiorców). W przypadku zmiany cen przez dostawców (odbiorców) Wynajmujący zobowiązany jest do zawiadomienia Najemcy na piśmie, a Najemca zobowiązuje się do zapłaty należności po każdorazowym pisemnym zawiadomieniu. Zmiany wysokości opłat dokonane w tym trybie nie wymagają zmiany umowy najmu.

#### §7

- 1 Czynsz najmu, o którym mowa w §5, płatny jest miesięcznie z góry do 10 dnia miesiąca na rachunek bankowy Wynajmującego lub w kasie Wynajmującego przy czym za dzień zapłaty uważa się dzień wpływu środków na rachunek bankowy Wynajmującego lub do kasy Wynajmującego. O każdorazowej zmianie rachunku bankowego Wynajmujący powiadomi pisemnie Najemcę.
- 2 Wszelkie wpłaty zaliczane będą w pierwszej kolejności na koszty sądowe, koszty windykacji, odsetki, należności przeterminowane, należności wymagalne, począwszy od zobowiązania o najwcześniejszym terminie.
- 3 Czynsz najmu płatny jest od dnia ... roku.
- 4 Rozpoczęcie naliczania opłat następuje z dniem protokolarnego przekazania mieszkania.
- 5 Najemca za nieterminowe regulowanie czynszu i opłat objętych niniejszą umową zobowiązany jest do zapłaty ustawowych odsetek za zwłokę. Za dzień uregulowania należności przyjmuje się dzień wpływu środków na rachunek bankowy Wynajmującego.

#### §8

Za nieterminowe regulowanie czynszu i opłat wynikających z umowy odpowiedzialność ponoszą solidarnie z Najemcą osoby pełnoletnie stale z nim zamieszkujące.

#### §9

- 1 Najemca zobowiązany jest utrzymać lokal, pomieszczenia do niego przynależne oraz części wspólne tj.: klatki schodowe, piwnice i wózkownie we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać Regulaminów, które stanowią załącznik do umowy. Najemca jest także zobowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania – klatki schodowe, korytarze, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
- 2 Najemcę obciąża naprawa i konserwacja;
  - a) podłóg, posadzek oraz ściennych okładzin, ceramicznych, szklanych i innych, w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych,
  - b) okien i drzwi.
  - c) kuchni, wanień, brodzików, baterii i zaworów czterpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, wraz z ich wymianą.
  - d) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej.
  - e) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności.
  - f) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez:
    - malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
    - konserwację wszystkich urządzeń znajdujących się w lokalu a w szczególności, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu zabezpieczenia ich przed korozją.
- 3 Poza wymienionymi naprawami Najemca zobowiązany jest do naprawienia szkód powstałych z jego winy. Odpowiedzialność Najemcy i pełnoletnich osób stale z nim zamieszkujących za powstałą szkodę jest solidarna.
- 4 Najemca jest zobowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu usunięcia awarii. 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.
- 5 Najemca jest zobowiązany udostępnić lokal Wynajmującemu w celu dokonania okresowego, a w szczególnych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania także w razie konieczności zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę.

#### §10

- 1 Oddanie lokalu w bezpłatne używanie lub podnajęcie lokalu w całości lub części wymaga zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie.
- 2 W przypadku naruszenia przez Najemcę postanowień określonych w ust. 1 Wynajmujący ma prawo wypowiedzieć najem w terminie 1 miesiąca.

#### §11

- 1 Najemca może wprowadzać w lokalu ulepszenia, przeróbki, adaptacje tylko za zgodą Wynajmującego i na podstawie pisemnej z nim umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.
- 2 Zmiana przeznaczenia lokalu wymaga pisemnej zgody Wynajmującego i organu nadzoru budowlanego.

#### §12

- 1 Po zakończeniu najmu Najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać obciążających go napraw.
- 2 Jeżeli Najemca z zachowaniem warunków określonych w §11 dokonał ulepszeń, wymiany wyposażenia, które nie zostały zrekompensowane ulgami w czynszu. Wynajmujący może ulepszenia zatrzymać po rozliczeniu zgodnie z art. 676 K.C.
- 3 Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez Najemcę z naruszeniem §11, i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji lokalu, albo ulepszenia zatrzymać za zwrotem ich wartości uwzględniając stopień zużycia według stanu na dzień opróżnienia lokalu.
- 4 Za wprowadzone ulepszenia, w przypadku opróżnienia lokalu, zostaną wykonane rozliczenia zgodnie z art. 676 K.C.

#### §13

- 1 Najemca zobowiązany jest przedkładać Wynajmującemu, raz na dwa lata w terminie do dnia 30 kwietnia danego roku, deklarację o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim oraz informować Wynajmującego niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.
- 2 Najemca jest obowiązany na żądanie Wynajmującego, przedstawić zaświadczenie właściwego miejscowego urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez niego oraz osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkania.
- 3 Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu w części dotyczącej czynszu i zastosować czynsz wolny, gdy dochód gospodarstwa domowego przekroczy 1,3 przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w województwie śląskim o więcej niż:
  - 20% w gospodarstwie domowym jednoosobowym,
  - 80 % w gospodarstwie domowym dwuosobowym,
  - dalsze 40% na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób.

#### §14

- 1 Najpóźniej na miesiąc na przód, na koniec miesiąca kalendarzowego Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu jeśli Najemca:
  - a) pomimo pisemnego upomnienia nadal:
    - używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodny z przeznaczeniem, zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód albo niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców,
    - wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
  - b) jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub opłat, o których mowa w §6 za co najmniej trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia najmu i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,
  - c) podnajął albo oddał lokal lub jego część do bezpłatnego używania bez zgody Wynajmującego,
  - d) nie złożył deklaracji w terminie, o którym mowa w §13 ust. 1.
- 2 Wynajmujący wypowie umowę najmu bez zachowania okresów wypowiedzenia jeżeli Najemca:
  - a) złożył Wynajmującemu w deklaracji, o której mowa w §13, oświadczenie niezgodne z prawdą,
  - b) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości.

Po rozwiązaniu umowy użytkownik lokalu jest zobowiązany płacić Wynajmującemu miesięczne odszkodowanie za korzystanie z lokalu w wysokości 200% czynszu miesięcznego, jaki płaciłby, gdyby umowa nie została rozwiązana.

- 3 Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia gdy Najemca nie zamieszkuje w lokalu przez okres dłuższy niż dwanaście miesięcy.

#### §15

Umowa najmu zostaje zawarta na czas nieoznaczony i wiąże strony od dnia protokolarnego przekazania lokalu.

#### §16

- 1 Najemca wpłaca Wynajmującemu kaucję, zabezpieczającą pokrycie należności z tytułu najmu istniejących w dniu opuszczenia lokalu, w wysokości 12 krotności czynszu, który na dzień podpisania niniejszej umowy wynosi ... zł. (słownie: ...). Najemca wpłaca kwotę ... zł (słownie: ...).
- 2 Kaucja podlega zwrotowi w terminie 30 dni po opróżnieniu lokalu przez Najemcę i wszystkie osoby z nim zamieszkujące, po potrąceniu z niej należności, o których mowa w ust. 1.
- 3 Wpłacenie kaucji nie zwalnia Najemcy z terminowego uiszczania czynszu i pozostałych opłat, ani też z obowiązku ponoszenia kosztów konserwacji, odnawiania i napraw lokalu oraz wymiany jego wyposażenia obciążających Najemcę.
- 4 W czasie trwania najmu Najemca nie może domagać się, aby Wynajmujący pokrył z wpłaconej kaucji należności wynikające ze stosunku najmu.
- 5 Zwrot kaucji nastąpi w wysokości iloczynu kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu oddania lokalu i liczby, która po pomnożeniu przez kwotę miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu podpisania umowy najmu stanowiła podstawę ustalenia wysokości pobranej kaucji.

#### §17

1. Strony wskazują następujące adresy do doręczeń:  
Wynajmujący: ul. H. Kołłątaja 8/E, 41-400 Mysłowice  
Najemca: ul. H. Kołłątaja ..., 41-400 Mysłowice
2. W razie wskazania przez jedną ze stron drugiej stronie nowego adresu z zachowaniem formy pisemnej, adres ten jest obowiązującym adresem do doręczeń. Przesyłki uważa się za doręczone, jeżeli wysłane będą na ostatni, przekazany pisemnie adres.
3. Strony zgodnie oświadczają, że korespondencję przesłaną na adres wskazany zgodnie z niniejszym paragrafem uważa się za doręczoną.

#### §18

Najemca nie może dokonać cesji ani w jakikolwiek inny sposób zbyć praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy.

#### §19

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy z dnia 21.06.2001 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Kodeksu cywilnego oraz przepisy innych ustaw. Ustala się, że sprawy sporne rozstrzygane będą na podstawie polskich przepisów prawa.
2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzygał będzie sąd właściwy ze względu na siedzibę Wynajmującego.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.
5. Najemca oświadcza, że niniejszą umowę przeczytał, akceptuje jej wszystkie warunki i podpisuje ją z własnej nieprzymuszonej woli.

.....  
Wynajmujący

.....  
Najemca