

UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO (wzór)

zawarta w Poznaniu, w dniu _____ pomiędzy:

Spółdzielnię Mieszkaniową „Dębina” z siedzibą w Poznaniu przy os. Dębina 106, zarejestrowaną w rejestrze prowadzonym przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000164043, NIP 7831335043, REGON 630702326, reprezentowaną przy niniejszej czynności przez:

Marka Szymańskiego – Prezesa Zarządu
Krzysztofa Mieszalę – Zastępcę Prezesa Zarządu

zwaną w dalszej części umowy „**Wynajmującą**”

a

PESEL _____ legitymującym się dowodem osobistym seria _____ nr _____,
zamieszkałym _____,
zwanym w dalszej części umowy „**Najemcą**”

o następującej treści:

§ 1. [Przedmiot umowy]

1. Wynajmująca oddaje, a Najemca przyjmuje w najem lokal mieszkalny nr _____ położony w Poznaniu przy os. Dębina _____, składający się z następujących pomieszczeń _____ o łącznej powierzchni użytkowej _____ m².
2. Lokal mieszkalny, o którym mowa w ust. 1 wyposażony jest w urządzenia wskazane w załączniku nr 1 stanowiącym integralną część niniejszej umowy, co Strony zgodnie potwierdzają w protokole zdawczo – odbiorczym, stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej umowy. Protokół stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu mieszkalnego do Spółdzielni.
3. Najemca oświadcza, że stan techniczny lokalu, o którym mowa w ust. 1 jest mu znany i nie wnosi żadnych zastrzeżeń.
4. W przedmiotowym lokalu wraz z Najemcą uprawnione są do zamieszkiwania następujące osoby:
 - a. PESEL NIP.....
 - b. PESEL NIP.....
 - c. PESEL NIP.....przy czym zamieszkiwanie lub zameldowanie innych niż w/w osób wymaga pisemnej zgody Wynajmującej.

§ 2. [Czynsz najmu]

1. Najemca jest zobowiązany opłacać czynsz z tytułu najmu lokalu mieszkalnego, o którym mowa w §1 ust. 1 umowy w wysokości _____ zł (słownie: _____), płatny miesięcznie do dnia 15 każdego miesiąca, począwszy od dnia _____.
2. Dodatkowo, Najemca jest zobowiązany uiszczać opłaty niezależne od Wynajmującego, tj. za dostawę do lokalu energii, gazu, wody, centralne ogrzewanie, podgrzewanie ciepłej wody użytkowej oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych według rzeczywistego zużycia.

3. Za zapłatę czynszu i opłat, o których mowa w ust. 2 odpowiadają solidarnie z Najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.
4. W przypadku zwłoki w zapłacie czynszu Wynajmująca będzie dodatkowo doliczać do należnej kwoty odsetki ustawowe.
5. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga uzasadnienia ani kalkulacji kosztów Wynajmującej.
6. Czynsz najmu waloryzowany będzie w okresach rocznych według wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok poprzedni. Zmiana wysokości czynszu o w/w wskaźnik następować będzie w formie pisemnego powiadomienia Najemcy i nie stanowi zmiany umowy.

§ 3. [Kaucja]

1. Najemca zobowiązany jest do dokonania wpłaty kaucji odpowiadającej 3-krotności miesięcznego czynszu i opłat, o których mowa w § 3 ust. 2 za lokal w wysokości, zł, w terminie do dnia
2. Kaucja o której mowa w ust. 1 jest zabezpieczeniem ewentualnych roszczeń z tytułu zniszczenia lokalu w trakcie użytkowania oraz zabezpieczeniem wszelkich należności finansowych z tytułu niniejszej najmu.
3. Zwrot kaucji nastąpi w terminie do jednego miesiąca po protokolarnym przejściu lokalu przez Spółdzielnię i potrąceniu należności o których mowa w ust. 2.

§ 4. [Prawa i obowiązki Najemcy]

1. Najemca zobowiązany jest:
 - a) do uiszczania czynszu i innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu mieszkalnego oraz opłaty niezależne od Spółdzielni. Wysokość i terminy wnoszenia opłat strony określają w umowie najmu. W przypadku zwłoki w regulowaniu opłat Spółdzielnia naliczy odsetki w wysokości odsetek ustawowych. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia informuje najemcę w formie pisemnej do końca miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym zmieniona opłata ma obowiązywać,
 - b) utrzymać lokal mieszkalny i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym,
 - c) dbać i chronić przed uszkodzeniem i dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, jak: klatki schodowe, korytarze piwniczne, pomieszczenia gospodarcze i otoczenie budynku,
 - d) w razie awarii wywołującej szkodę lub grożącą bezpośrednio powstaniem szkody, Najemca jest obowiązany natychmiast udostępnić lokal. Jeżeli Najemca jest nieobecny, Wynajmująca ma prawo komisyjnie wejść do lokalu. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność Najemcy lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej Wynajmująca jest zobowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia Najemcy. Z czynności tych sporządza się protokół,
 - e) udostępnić Wynajmującej lokal mieszkalny w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach także doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu mieszkalnego oraz określenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - f) do likwidacji skutków zniszczeń lub pokrycia kosztów napraw szkód powstałych z winy Najemcy w pomieszczeniach budynku, drogach dojazdowych i otaczającym terenie,
 - g) przestrzegać Regulaminu Porządku Domowego obowiązującego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Dębina” oraz pozostałe regulaminy obowiązujących w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Dębina” w Poznaniu.
2. Najemca nie może dokonywać zmian naruszających substancję lokalu mieszkalnego lub budynku bez uprzedniej pisemnej zgody Spółdzielni. Najemca może wprowadzić w lokal

ulepszenia tylko za uprzednią pisemną zgodą Spółdzielni, na własny koszt bez prawa zwrotu nakładów poniesionych na te ulepszenia.

3. Po zakończeniu najmu najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać obowiązujących go napraw. Stan techniczny lokalu zdawanego przez najemcę nie może być gorszy od stanu w jakim lokal mieszkalny znajdował się w chwili przekazania go do najmu stwierdzonego protokołem.
4. Najemcy bez pisemnej zgody Spółdzielni nie wolno podnajmować całości lub części lokalu, albo oddawać go w bezpłatne użytkowanie.

§ 5. [Czas trwania umowy najmu]

Umowa najmu lokalu mieszkalnego, o którym mowa w §1 ust. 1 umowy zawarta jest na czas oznaczony / nieoznaczony. Umowa zawarta na czas oznaczony może być przedłużona na kolejny okres. Najem lokalu mieszkalnego zawarty na czas oznaczony wygasa po upływie terminu określonego w umowie.

§ 6. [Wypowiedzenie umowy najmu]

1. Najem zawarty na czas nieoznaczony może być rozwiązany przez każdą ze Stron z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec danego miesiąca kalendarzowego. Oświadczenie o rozwiązaniu umowy należy złożyć w formie pisemnej.
2. Wynajmująca może rozwiązać umowę najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia, gdy Najemca:
 - a. używa lokal mieszkalny w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem lokalu, zaniedbuje obowiązki najemcy dopuszczając do powstania szkód, albo niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego użytkowania przez mieszkańców,
 - b. wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali mieszkalnych,
 - c. zalega z zapłatą czynszu lub opłat, co najmniej przez dwa pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia najmu i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,
 - d. podnajął albo oddał lokal mieszkalny lub jego część do bezpłatnego używania osobie trzeciej bez pisemnej zgody Spółdzielni.

§ 7. [Zwrot przedmiotu najmu]

1. Po zakończeniu stosunku najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującej lokal mieszkalny, o którym mowa w §1 ust. 1 umowy w stanie odnowionym lub pokryć koszt odnowienia przez Wynajmującą,
2. W przypadku niewykonania przez Najemcę obowiązków, o których mowa w ust. 1 Najemca upoważnia Wynajmującą do zastępczego wykonania remontu. Koszty zastępczego wykonania remontu obciążają Najemcę.
3. Za okres przeprowadzania remontu przez Wynajmującego, Najemca ponosi opłaty, o których mowa w § 2 umowy, nie dłużej jednak niż przez okres jednego miesiąca.

§ 8. [Postanowienia końcowe]

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 23.04.1964 - Kodeks cywilny oraz ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego
3. Ewentualne spory mogące wyniknąć na tle niniejszej umowy rozstrzygać będzie właściwy rzeczowo i miejscowo sąd powszechny dla siedziby Wynajmującej.
4. Umowa niniejsza sporządzona została w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden egzemplarz otrzymuje Najemca a dwa Wynajmująca.

WYNAJMUJĄCA:

NAJEMCA: