

## UMOWA O NAJEM LOKALU MIESZKALNEGO NR .....M/2012

Zawarta w dniu ..... pomiędzy Kamieńskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Kamieniu Pomorskim, ul. Mieszka I 6a, 72-400 Kamień Pomorski, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie pod numerem KRS 0000350515, o numerze NIP: 9860225513, REGON: 320791815, którą reprezentuje Renata Bielaszewska Mamzer – Prezes Kamieńskiego TBS sp. z o.o., zwana w dalszej części umowy **Wynajmującym**,

a

..... legitymująca się dowodem osobistym o symbolu ..... wydanego przez Burmistrza Kamienia Pomorskiego, PESEL:.....

zwanym w dalszej treści umowy **Najemcą**, zostaje zawarta umowa następującej treści :

### § 1

1. Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy do używania lokal mieszkalny nr 3 w budynku położonym w Kamieniu Pomorskim przy ulicy ..... składający się z: **2 pokój, kuchni, łazienki, przedpokoju o łącznej powierzchni użytkowej 48,92 m<sup>2</sup>**, wyposażony w instalacje: elektryczną, wodociągowo-kanalizacyjną, piec Co węglowy.

### § 2

Do zamieszkania w lokalu z Najemcą uprawnione są następujące osoby:

1. ....

### § 3

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz miesięcznie w wysokości 3,05zł (słownie: trzy złote 05/100) za jeden metr kwadratowy przedmiotu najmu pomnożony przez powierzchnię określoną w §1 ust.1. **Miesięczny czynsz wynosi 149,21 zł netto ( słownie: sto czterdzieści dziewięć złotych 21/100).**

2. Czynsz o którym mowa w §3 ust. 1 obowiązuje do .....

3. Najemca we własnym zakresie będzie ponosił koszty eksploatacji (woda, śmieci, prąd, ogrzewanie itd.)

4. Najemca jest obowiązany uiszczać czynsz i opłaty określone w ust. 3 miesięcznie z góry bez uprzedniego wezwania, w terminie do dnia 10-tego każdego miesiąca kalendarzowego, za który przypada należność, na rachunek bankowy: 84 1320 1830 3196 6614 2000 0004 w Banku Pocztowym.

5. W razie zwłoki w uiszczaniu wyżej wymienionych należności wynajmującemu służy prawo naliczania odsetek ustawowych.

6. Za zapłatę czynszu i opłat odpowiadają solidarnie z Najemcą stale mieszkające z nim osoby pełnoletnie.

### § 4

1. Zmiana wysokości czynszu dokonywana jest przez Wynajmującego w drodze wypowiedzenia z zachowaniem terminów ustawowych.

2. Zmiana wysokości opłat za świadczenia określone w § 3 ust. 3 następuje na podstawie powiadomienia Najemcy o zmianie tych opłat w terminie 7 dni przed wprowadzeniem zmian.

3. Faktyczne rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzenie ścieków następuje nie rzadziej niż raz na kwartał po otrzymaniu przez Wynajmującego faktury z Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej Spółka z o.o. i wyliczeniu kosztów zużycia przypadających na Najemcę z uwzględnieniem dokonywanych przez niego zaliczkowych wpłat na poczet kosztów zużycia wody.

4. Rozliczenie przez Wynajmującego faktycznych kosztów w odniesieniu do wniesionych przez Najemcę opłat za energię ciepłą, następować będzie w okresach rocznych. Rozliczenie to dokonywane będzie w terminie nie później niż do końca I kwartału roku następnego i stanowić będzie podstawę ustalania przez Wynajmującego cen na następny okres.

5. Rozliczenie przez Wynajmującego faktycznych kosztów w odniesieniu do wniesionych przez Najemcę opłat za wywóz nieczystości stałych, następować będzie w okresach rocznych. Rozliczenie to dokonywane będzie w terminie nie później niż do końca I kwartału roku następnego i stanowić będzie podstawę ustalania przez Wynajmującego cen na następny okres.

### § 5

Do obowiązków Wynajmującego w czasie trwania najmu należy :

1) zapewnienie sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku, umożliwiających Najemcy korzystanie z oświetlenia i ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, anteny zbiorczej i innych urządzeń należących do wyposażenia lokalu lub budynku.

2) utrzymywanie w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służące do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia.

3) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń o których mowa w pkt 1 oraz przywracanie do poprzedniego stanu budynek uszkodzony, niezależnie od przyczyn, z tym że **Najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy.**

4) dokonywanie napraw lokali, naprawy lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym Najemcy, a zwłaszcza napraw i wymiany wewnętrznej instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody – bez urządzeń odbiorczych, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej oraz anteny zbiorczej – z wyjątkiem osprzętu.

## § 6

Do obowiązków Najemcy w czasie trwania najmu należą :

1) utrzymywanie lokalu i pomieszczeń do niego przynależnych we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzeganie porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem i dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania jak klatki schodowe, korytarze, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

2) naprawa i konserwacja :

a) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych, wykładzin ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i pomieszczeń sanitarnych,

b) okien i drzwi,

c) wbudowanych mebli łącznie z ich wymianą,

d) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis ustępowych, umywalk i zlewozmywaków wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,

e) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej,

f) wyposażenia technicznego lokalu,

g) etażowego centralnego ogrzewania, a w wypadku, gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt Wynajmującego, także jego wymiana,

h) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,

i) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez :

- malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,

- malowania drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych, ogrzewczych w celu zabezpieczenia ich przed korozją.

2. Poza naprawami, o których mowa powyżej, Najemca jest zobowiązany do naprawienia szkód powstałych z Jego winy. Odpowiedzialność Najemcy i pełnoletnich osób stale z nim zamieszkujących za powstałą szkodę jest solidarna.

3. W przypadku zainstalowania przez Najemcę, za zgodą Wynajmującego, urządzeń pomiarowych wskazujących ilość zużytej zimnej i ciepłej wody ( ilość odprowadzanych ścieków ), gazu i c. o. ( ewentualnie energii niezbędnej do podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody ), obowiązek każdorazowej legalizacji urządzeń i poniesienie kosztów z tym związanych obciąża Najemcę.

4. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody Najemca jest obowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia. Jeżeli Najemca jest nieobecny albo 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 ma obowiązek udostępnić Wynajmującemu lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę.

6. Najemca może wprowadzać w lokalu ulepszenia oraz dokonywać przemieszczeń urządzeń technicznych jak i ich instalacji tylko za zgodą Wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

## § 7

**Umowa została zawarta na czas nieoznaczony**

## § 8

1. Najemca może wypowiedzieć umowę najmu nie później niż na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

2. Wynajmujący może wypowiedzieć najem na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli Najemca:

1) pomimo pisemnego upomnienia nadal:

a) używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem,

b) zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód albo niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców,

c) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,

2) jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, co najmniej za trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia dokonanego przez Wynajmującego na piśmie o zamiarze wypowiedzenia najmu i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,

3) wynajął, podnajął lub oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez pisemnej zgody Wynajmującego.

3. Wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli Najemca uzyskał tytuł do innego lokalu i może używać tego lokalu.

#### **§ 9**

1. Po zakończeniu najmu Najemca jest zobowiązany:
  - 1) odnowić lokal i dokonać obciążających go napraw, jak również wymienić zniszczone na skutek nieprawidłowego użytkowania elementy wyposażenia technicznego na podstawie wstępnego protokołu zdawczo – odbiorczego sporządzonego przez Wynajmującego przy udziale Najemcy na wniosek i w terminie wskazanym przez Najemcę,
  - 2) niezwłocznie, nie później niż w terminie 30 dni od daty rozwiązania umowy, opróżnić lokal,
  - 3) na żądanie Wynajmującego usunąć ulepszenia wprowadzone przez Najemcę bez zgody Wynajmującego i przywrócić stan poprzedni lokalu.
2. W przypadku nie dopełnienia obowiązku określonego w ust. 1 pkt 1-3 Wynajmujący ma prawo:
  - 1) sporządzenia jednostronnego protokołu zdawczo – odbiorczego, w którym ustali stopień zniszczenia elementów wyposażenia technicznego, będący wynikiem nieprawidłowego używania lokalu lub ich brak oraz zakres robót remontowych związanych z odnowieniem lokalu oraz
  - 2) wykonania wszystkich robót, do których zobowiązany był Najemca na jego koszt, z prawem żądania zwrotu poniesionych z tego tytułu wydatków.

#### **§ 10**

Podstawę do ustalenia wzajemnych rozliczeń z tytułu umowy najmu stanowi końcowy protokół zdawczo–odbiorczy lub też jednostronny protokół zdawczo-odbiorczy sporządzony przez Wynajmującego, który powinien określać :

- 1) zakres robót remontowych związanych z odnowieniem lokalu. Wartość robót remontowych i wyposażenia oblicza się według cen obowiązujących w dniu wykonania wszystkich robót.
- 2) brak elementów wyposażenia technicznego lokalu oraz stopień zniszczenia na skutek nieprawidłowego użytkowania w lokalu istniejących elementów wyposażenia technicznego,
- 3) elementy wyposażenia technicznego lokalu wymienione przez Najemcę i pozostające w lokalu po zakończeniu najmu, wraz z określeniem ich stopnia zużycia.

#### **§ 11**

1. Jeżeli pomimo ustania stosunku najmu Najemca nie opuszcza lokalu Wynajmującemu przysługuje odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego w wysokości czynszu jaki, Wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.
2. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych przez Wynajmującego strat, może on żądać od Najemcy odszkodowania uzupełniającego.

#### **§ 12**

Wszystkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### **§ 13**

W sprawach nie uregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733 z późniejszymi zmianami ) oraz wydane na ich podstawie przepisy prawa miejscowego.

#### **§ 14**

Umowa niniejsza została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

.....  
Najemca

.....  
Wynajmujący