

UMOWA NAJMU INSTYTUCJONALNEGO
LOKALU MIESZKALNEGO

zawarta w dniu r.
pomiędzy

Spółdzielnią Mieszkaniową „WSPÓLNOTA” w Będzinie, ul. Zwycięstwa 12,
KRS 0000044254, NIP: 6250009577, REGON: 000484400, reprezentowaną przez:

Prezesa Zarządu
Z-cę Prezesa Zarządu
zwaną dalej „Wynajmującym”

a Panem / Panią, zam.,
adres zameldowania:
adres do korespondencji: PESEL:
legitymującym/ą się dowodem osobistym, wydanym przez
zwanym/ą dalej „Najemcą”
zwanymi łącznie „Stronami”,
umowa zwana dalej „Umową”,
o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący oddaje do używania Najemcy lokal mieszkalny, o łącznej powierzchni m², znajdujący się na piętrze/partерze (.....kondygnacji) w budynku położonym w Będzinie, przy ul. zwany dalej Lokalem.
2. Najemca wraz osobami uprawnionymi do zamieszkiwania na mocy niniejszej umowy ma prawo do korzystania z wszystkich pomieszczeń służących lokatorom do wspólnego używania, usytuowanych w budynku, w którym lokal się znajduje.
3. Wydanie lokalu następuje na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, określającego jego wyposażenie oraz stan techniczny. Wzór protokołu zdawczo – odbiorczego stanowi załącznik nr 3 do umowy i jest podstawą rozliczeń Stron przy zwrocie Lokalu.
4. Wynajmujący oświadcza, że budynek, w którym znajduje się wynajmowany lokal mieszkalny, ubezpieczony jest od ognia i innych zdarzeń losowych. Ubezpieczenie nie obejmuje mienia Najemcy. Wynajmujący nie będzie ponosił odpowiedzialności za straty lub szkody majątkowe powstałe w mieniu stanowiącym własność Najemcy, a także szkody powstałe w skutek działań lub zaniechań Najemcy.

§ 2

1. Do zamieszkania wraz z Najemcą uprawnieni są:
(imię i nazwisko) (PESEL) (stopień pokrewieństwa)
2. Zamieszkanie innych osób, niż wymienione w ust. 1, wymaga uprzedniej zgody Wynajmującego udzielonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności, w formie aneksu do niniejszej umowy.
3. Dane Najemcy, tj. numer telefonu....., adres mailowy
4. Dane pełnoletnich osób uprawnionych do zamieszkiwania z Najemcą:
 - 1) Imię i nazwisko, adres zamieszkania, adres zameldowania, adres do korespondencji....., numer telefonu, adres mailowy,
z zastrzeżeniem § 4 ust. 5 niniejszej umowy.

§ 3

1. Począwszy od dnia protokolarnego przejścia lokalu Najemca zobowiązany jest do uiszczania miesięcznej opłaty czynszowej na rzecz Wynajmującego składającej się z czynszu oraz opłat niezależnych od Wynajmującego w szczególności: opłaty za ciepło zaliczki na wodę i odprowadzenie ścieków, opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, opłaty za dźwig osobowy.
2. Opłaty za zużycie energii elektrycznej i gazu rozliczane według wskazań urządzeń pomiarowo-rozliczeniowych.
3. Wysokość czynszu i opłat niezależnych za lokal strony ustalają w załączniku Nr 1 do Umowy.
4. Zmiany wysokości opłat niezależnych od Wynajmującego nie wymagają zmiany umowy, lecz tylko pisemnego zawiadomienia Najemcy, przedstawiającego zestawienie opłat wraz z przyczyną ich podwyższenia.
5. Czynsz za niepełny miesiąc rozpoczynający lub kończący okres obowiązywania umowy będzie naliczany proporcjonalnie do liczby dni obowiązywania umowy w danym miesiącu kalendarzowym.

§ 4

1. Miesięczne opłaty czynszowe płatne będą z góry do 10-go dnia każdego kolejnego miesiąca na indywidualny numer rachunku bankowego wskazany przez Wynajmującego.
2. W przypadku niedotrzymania terminu wpłaty przewidzianej w ust.1 Najemca zobowiązany jest uiścić na rzecz Wynajmującego odsetki za opóźnienie w ustawowej wysokości. Za dzień zapłaty należności przyjmuje się dzień wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy Wynajmującego.
3. W przypadku opóźnienia w zapłacie opłaty czynszowej, o których mowa w § 3 Wynajmujący uprawniony jest do wysyłania Najemcy wezwań do zapłaty, w tym wysyłania informacji w formie wiadomości email, powiadomień SMS bądź kontaktu telefonicznego. Powyższe dotyczy Najemcy oraz pełnoletnich osób uprawnionych do zamieszkania z Najemcą. Kosztami przesyłki wysyłanych wezwań do zapłaty obciążony zostanie Najemca. Za wysłanie wezwania do zapłaty w przypadku opóźnienia w zapłacie

przekraczającego 60 dni Najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego jednorazowej opłaty dodatkowej w wysokości 30,00 zł.

4. Dokonane przez Najemcę wpłaty Wynajmujący ma prawo zaliczyć na najdawniej wymagalne należności uboczne oraz zaległe należności z tytułu czynszu najmu lub opłat niezależnych od Wynajmującego, niezależnie od wskazania dokonanego w tym zakresie przez Najemcę.
5. Osoby pełnoletnie stale zamieszkujące z Najemcą ponoszą solidarną odpowiedzialność wobec Wynajmującego za zapłatę miesięcznej opłaty czynszowej.

§ 5

1. Najemca zobowiązany jest przestrzegać obowiązujących u Wynajmującego Regulaminów i Statutu Spółdzielni.
2. Najemca przyjmuje do wiadomości, że zawarcie umowy najmu instytucjonalnego nie uprawnia go do żądania ustanowienia odrębnej własności wynajmowanego Lokalu.
3. Najemca zobowiązany jest do prawidłowej eksploatacji Lokalu oraz części składowych nieruchomości służących do wspólnego użytku.
4. Najemca zobowiązany jest do usunięcia na swój koszt skutków nieprawidłowej eksploatacji Lokalu. W przypadku nie wykonania przez Najemcę tego obowiązku, skutki nieprawidłowej eksploatacji Lokalu zostaną usunięte przez Wynajmującego na koszt Najemcy, na co Najemca wyraża zgodę.
5. Najemca jest obowiązany utrzymać Lokal oraz pomieszczenia wspólne do których używania jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno – sanitarnym określonym powszechnie obowiązującymi przepisami. Najemca jest obowiązany dbać i chronić część budynku przeznaczonego do wspólnego korzystania (klatka schodowa, korytarze, winda, pomieszczenia gospodarcze itp.) oraz otoczenie budynku przed uszkodzeniem i dewastacją.
6. Naprawy i konserwacje wewnątrz Lokalu nie zaliczane do obowiązków Wynajmującego obciążają Najemcę, w szczególności:
 - 1) naprawa i wymiana podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych, olein ceramicznych;
 - 2) naprawa i wymiana okien i drzwi;
 - 3) naprawy urządzeń techniczno – sanitarnych w Lokalu, włącznie z wymianą tych urządzeń;
 - 4) naprawa przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usunięcie ich niedrożności;
 - 5) naprawy uszkodzonych tynków ścian i sufitów oraz ich malowanie i tapetowanie;
 - 6) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej i zewnętrznej kolorze obowiązującym w danym budynku;
 - 7) malowanie pomieszczeń wraz z zabezpieczeniem antykorozyjnym elementów technicznych wyposażenia Lokalu, malowanie balkonów, loggi, tarasów, przewiązek.
7. Naprawy uszkodzeń wszelkich urządzeń wewnątrz Lokalu powstałych z winy Najemcy lub osób wspólnie z nim zamieszkałych obciążają Najemcę.
8. Naprawy wewnątrz Lokalu zaliczone do obowiązków Najemcy oraz odnawianie pomieszczeń Lokalu mogą być wykonane przez Wynajmującego na wniosek Najemcy tylko za odpłatnością nie objętą opłatami uiszczanymi za używanie Lokalu.
9. Najemca poza naprawami, o których mowa w ust. 6 niniejszego paragrafu zobowiązany jest do naprawienia szkód, powstałych na skutek działania lub zaniechania jego lub osób wspólnie z nim zamieszkujących

10. Najemca w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą powstaniem szkody wynajmowanemu lokalowi lub lokalom sąsiednim jest obowiązany niezwłocznie udostępnić Wynajmującemu Lokal. 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.
11. Po wcześniejszym ustaleniu terminu, Najemca obowiązany jest udostępnić Wynajmującemu Lokal w celu dokonania:
 - 1) okresowego, a szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego Lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania;
 - 2) zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę.
12. Najemca może wprowadzić w Lokalu ulepszenia wyłącznie za pisemną uprzednią zgodą Wynajmującego.
13. Najemca zobowiązuje się, przy wykonaniu wszelkich napraw i konserwacji bądź remontu Lokalu do użycia materiałów własnych odpowiadającym co do jakości wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie określonym w art. 10 Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r.

§ 6

1. Wynajmujący jest zobowiązany oddać Najemcy do używania Lokal oraz zobowiązany jest do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych w budynku, umożliwiających Najemcy korzystanie z oświetlenia i ogrzewania Lokalu ciepłej i zimnej wody i innych urządzeń należących do wyposażenia budynku.
2. Wynajmujący zobowiązany jest do naprawy lub wymiany:
 - 1) przewodów instalacji wodociągowej (poziomów i pionów) do pierwszego – głównego zaworu odcinającego w Lokalu wraz z tym zaworem;
 - 2) przewodów instalacji gazowej bez urządzeń odbiorczych;
 - 3) całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania łącznie z grzejnikami oraz wymianą zaworów termostatycznych, podzielników kosztów z wyłączeniem wymienionych przez Najemcę Lokalu grzejników;
 - 4) pionów kanalizacyjnych wchodzących w zakres podstawowego wyposażenia Lokalu z odpływami z kratki ściekowych, kratkami ściekowymi bez przewodów odpływowych z urządzeń sanitarnych;
 - 5) instalacji elektrycznej od załącza kablowego do zabezpieczeń bezpiecznikowych za licznikiem z wyłączeniem bezpieczników;
 - 6) jednorazowo w okresie całej eksploatacji budynku do wymiany wszystkich okien.
3. W przypadku gdy w czasie obowiązywania Umowy okaże się potrzeba dokonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić o tym Wynajmującego.

§ 7

1. Po zakończeniu najmu Najemca jest obowiązany przekazać Lokal Wynajmującemu w stanie technicznym nie pogorszonym ponad stopień wynikający z normalnego użytkowania.
2. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie Lokalu będące następstwem prawidłowego używania przedmiotu najmu.
3. Przekazanie Lokalu po zakończeniu najmu następuje na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.

§ 8

1. Każda ze stron może rozwiązać umowę najmu za wypowiedzeniem z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, którego termin rozpoczyna bieg od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym miało miejsce wypowiedzenie.
2. Wynajmujący może rozwiązać stosunek najmu ze skutkiem natychmiastowym, gdy Najemca mimo pisemnego wezwania nie zaprzestanie naruszeń:
 - 1) Najemca pomimo pisemnego upomnienia nadal używa Lokal w sposób sprzeczny z Umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
 - 2) Najemca jest w zwłoce z zapłatą miesięcznej opłaty czynszowej co najmniej za dwa (2) pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze rozwiązania niniejszej umowy i wyznaczenia przez Wynajmującego dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,
 - 3) Wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania Lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela.
3. W przypadku rozwiązania Umowy przed upływem terminu, na jaki została zawarta, w okolicznościach, o których mowa w ust. 2 Najemca nie będzie dochodził względem Wynajmującego roszczeń odszkodowawczych.
4. Najemca, który utracił tytuł prawny do Lokalu i mimo to zajmuje go nadal bez tytułu prawnego z przyczyn określonych w ust.2, jest zobowiązany do dnia opróżnienia i opuszczenia lokalu co miesiąc uiszczać na rzecz Wynajmującego odszkodowanie odpowiadające wysokości miesięcznej opłaty czynszowej.
5. Wypowiedzenie Umowy, pod rygorem nieważności dokonywane jest na piśmie.

§ 9

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony jednego roku, tj. od dnia do dnia
2. Strony wykluczają możliwość przedłużenia Umowy na zasadzie określonej w art. 674 kodeksu cywilnego.
3. W terminie nie później niż 30 dni przed dniem rozwiązania Umowy Najemca może wystąpić do Wynajmującego z wnioskiem o przedłużenie obowiązywania niniejszej umowy na kolejny czas określony. Przedłużenie okresu obowiązywania Umowy wymaga zawarcia pomiędzy Stronami aneksu regulującego warunki dalszego wynajmu oraz powtórnego złożenia przez Najemcę oświadczenia o poddaniu się egzekucji wprost z tej umowy.

§ 10

1. Najemca oświadcza, że przed zawarciem umowy dokonał wpłaty kaucji zabezpieczającej roszczenia Wynajmującego z tytułu miesięcznych opłat czynszowych oraz wszelkich innych zobowiązań należnych Wynajmującemu z tytułu niniejszej umowy oraz orzeczeń Sądów i innych uprawnionych organów.
2. Wysokość kaucji wynosi zł brutto (słownie:.....), co stanowi trzykrotność miesięcznej opłaty czynszowej.
3. Zwrot kaucji następuje po dokonaniu przez dostawców rozliczeń wszelkich opłat niezależnych od Wynajmującego - po potrąceniu z kaucji zobowiązań Najemcy.

4. Wpłacona kaucja nie zwalnia Najemcy z obowiązku terminowego uiszczania miesięcznej opłaty czynszowej, ani też z obowiązku ponoszenia kosztów konserwacji, odnawiania i napraw lokalu oraz wymiany jego wyposażenia obciążających Najemcę.
5. W czasie trwania najmu Najemca nie może domagać się, aby Wynajmujący pokrył z wpłaconej kaucji należności wynikające z tytułu najmu.
6. Najemca nie ma prawa potrącania wierzytelności z tytułu zwrotu kaucji z wierzytelnościami z tytułu terminowego uiszczania miesięcznej opłaty czynszowej.

§ 11

1. Najemca zobowiązany jest doręczyć Wynajmującemu w terminie 2 dni roboczych od daty zawarcia niniejszej umowy, oświadczenie w formie aktu notarialnego, w którym poddał się egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia i wydania Lokalu w terminie wskazanym w żądaniu opróżnienia lokalu, oraz przyjął do wiadomości, że w razie konieczności wykonania powyższego zobowiązania nie przysługuje mu prawo do lokalu socjalnego ani pomieszczenia tymczasowego. Oświadczenie w formie aktu notarialnego, o którym mowa powyżej stanowi Załącznik nr 2 do Umowy.
2. Niespełnienie powyższego warunku skutkować będzie nieważnością zawartej umowy.

§ 12

1. Zmiany Umowy wymagają formy pisemnego aneksu pod rygorem nieważności, z wyjątkiem zmian wskazanych w treści Umowy.
2. Najemca nie może przenieść na jakąkolwiek osobę trzecią praw, a w tym wierzytelności wynikających z Umowy bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Wynajmujący będzie wysyłał wszelką korespondencję na adres korespondencyjny podany w nagłówku Umowy. Strony Umowy zobowiązują się wzajemnie do niezwłocznego powiadomienia o każdej zmianie wyżej wymienionych danych adresowych.
4. Najemca wyraża zgodę na przetwarzanie jego danych osobowych dla celów związanych z realizacją Umowy. Szczegółowe zasady dotyczące ochrony danych osobowych Najemcy reguluje załącznik nr 1 do polityki ochrony danych osobowych dostępne na stronie internetowej Wynajmującego.
5. Najemca zobowiązuje się doręczyć Wynajmującemu, z chwilą podpisania niniejszej umowy, zgody osób uprawnionych do zamieszkania w lokalu na przetwarzanie danych osobowych dla celów związanych z realizacją Umowy. Szczegółowe zasady dotyczące ochrony danych osobowych Najemcy reguluje załącznik nr 1 i nr 2 do polityki ochrony danych osobowych dostępne na stronie internetowej Wynajmującego.

§ 13

1. W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie:
 - 1) Statut Spółdzielni,
 - 2) Regulamin zasad montażu, eksploatacji - użytkowania i rozliczeń indywidualnych wodomierzy zimnej i ciepłej wody w lokalach SM "Wspólnota"
 - 3) Regulamin podziału obowiązków pomiędzy Spółdzielnią, a użytkownikami lokali w zakresie remontów oraz robót konserwacyjnych w obrębie budynków i wewnątrz lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej "Wspólnota" w Będzinie
 - 4) Regulamin porządku domowego i współżycia społecznego dla użytkowników lokali Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota”
 - 5) Regulamin rozliczania kosztów i opłat za ciepło.
 - 6) Regulamin najmu instytucjonalnego.

2. W przypadku braku możliwości rozstrzygnięcia kwestii w oparciu o wyżej wymienione Regulaminy i Statut Spółdzielni zastosowanie mają przepisy powszechnie obowiązujące.
3. Sporne sprawy rozstrzygane będą przez sąd właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującego.
4. Załączniki do niniejszej umowy stanowią jej integralną część.

§ 14

1. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Wynajmujący :

Najemca:

Załączniki:

- 1) Załącznik nr 1 - Wyliczenie miesięcznej opłaty czynszowej,
- 2) Załącznik nr 2 - Oświadczenie Najemcy o poddaniu się egzekucji w formie aktu notarialnego,
- 3) Załącznik nr 3 - Protokół zdawczo – odbiorczy.