

# Umowa Nr ..... najmu lokalu mieszkalnego

zawarta w dniu .....r. w Pyskowicach pomiędzy:

Miejskim Zarządem Budynków Mieszkalnych – Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w Pyskowicach przy ul. Strzelców Bytomskich 9, wpis do KRS 0000019647, kapitał zakładowy 4 434,600zł. NIP 631-10-00-347, REGON 272154672, który reprezentuje:

Prezes Zarządu .....  
Zwanym w treści umowy Wynajmującym

a Panią/Panem

.....  
zam. .... ul. .... PESEL .....  
NIP ..... zwaną/zwanym w treści umowy Najemcą.

## § 1

Przedmiotem najmu jest lokal mieszkalny nr ..... położony w Pyskowicach przy ul. .... o pow. użytkowej ..... m<sup>2</sup>, usytuowany na ..... piętrze/parterze, zrealizowany zgodnie z przyjętą dokumentacją, składający się z następujących pomieszczeń

Pokój z aneksem kuch. .... m <sup>2</sup>	Kuchnia .....m <sup>2</sup>
Pokój ..... m <sup>2</sup>	Przedpokój ..... m <sup>2</sup>
Pokój ..... m <sup>2</sup>	Łazienka ..... m <sup>2</sup>
Pokój ..... m <sup>2</sup>	Inne pom. gosp. .... m <sup>2</sup>

W celu i z przeznaczeniem na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych Najemcy i osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania wymienionych w § 6 niniejszej Umowy.

## § 2

1. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy opisany wyżej lokal mieszkalny oraz piwnicę o pow. .... m<sup>2</sup>, jako pomieszczenie przynależne.  
Najemca ma prawo do korzystania z pomieszczeń gospodarczych w budynku, w którym znajduje się najmowany lokal, tj. z suszarni, wózkowni-rowerowni i innych pomieszczeń oznaczonych jako dostępne dla lokatorów.
2. Wydanie lokalu następuje na podstawie:
  - a) wpłaty kaucji z zabezpieczenie pokrycia należności z tytułu najmu lokalu, istniejących w dniu zdania lokalu, w wys. 12-krotności miesięcznego czynszu, obliczonej wg stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu,
  - b) protokołu zdawczo-odbiorczego określającego stan techniczny znajdujących się w nim elementów wyposażenia, instalacji i urządzeń (Załącznik nr 1 do niniejszej Umowy).
3. Wynajmujący oświadcza, że Najemca wpłacił na rachunek bankowy Wynajmującego kaucję wyliczoną zgodnie z § 2 pkt 2 lit.a) w wys. .... zł ( słownie: ..... ) na konto bankowe ..... Oddział w ..... numer .....

4. W razie opróżnienia lokalu kaucja podlega zwrotowi w kwocie odpowiadającej 12-krotności miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu jej zwrotu, po potrąceniu należności Wynajmującego z tytułu najmu lokalu.

### § 3

1. Z tytułu najmu lokalu Najemca jest zobowiązany opłacać Wynajmującemu czynsz regulowany w wysokości:

..... m<sup>2</sup> x ..... zł/m<sup>2</sup> = ..... zł

2. oprócz czynszu Najemca zobowiązany jest uiszczać opłaty dodatkowe w następującej wysokości:

a) za centralne ogrzewanie [zł/m <sup>2</sup> ]	.....	zł
b) za podgrzanie wody [m <sup>3</sup> /os]	.....	zł
c) za dostawę zimnej [m <sup>3</sup> /os]	.....	zł
d) za kanalizację [m <sup>3</sup> /os]	.....	zł
e) za odbiór nieczystości stałych	.....	zł
<b>Razem opłaty dodatkowe</b>	.....	<b>zł</b>

**Ogółem do zapłaty miesięcznie ..... zł**

Opłaty wymienione pod literami a) – d) naliczono zaliczkowo.

Opłatę za odbiór nieczystości stałych naliczono zgodnie z obowiązującą uchwałą Rady Miejskiej w Pyskowicach określającą metodę ustalania opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w Gminie Pyskowice oraz stawkę tej opłaty.

3. Czynsz i opłaty za świadczenia dodatkowe, o których mowa w pkt. 1 i 2, płatne są z góry do dnia 10. każdego miesiąca. Rozpoczęcie naliczania opłat następuje z dniem podpisania protokołu zdawczo odbiorczego.
4. W przypadku zmiany wysokości opłat, o których mowa w pkt. 2 dokonywanych w czasie trwania umowy, Najemca zobowiązuje się do zapłaty należności po każdorazowym pisemnym zawiadomieniu przez Wynajmującego.
5. Sposób naliczania opłat za zużycie mediów, o których mowa w pkt. 2 lit.a) – d) określają stosowane regulaminy stanowiące załącznik nr - ... - ... do niniejszej umowy.
6. Za zapłatę czynszu i opłat za świadczenie dodatkowe odpowiadają solidarnie z Najemcą stale mieszkające z nim osoby pełnoletnie.

### § 4

Wysokość czynszu może ulec zmianie, z zachowaniem terminu wypowiedzenia, szczególnie w przypadku, gdy dochód miesięczny brutto gospodarstwa domowego przekroczy 1,3 średniego miesięcznego wynagrodzenia w województwie śląskim o więcej niż:

- a) 20% w gospodarstwie domowym jednoosobowym,
- b) 80% w gospodarstwie domowym dwuosobowym,
- c) dalsze 40% na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym przy większej liczbie osób.

### § 5

1. Umowę zawiera się na czas nieokreślony pod warunkiem, że Najemca przedłoży co dwa lata, w terminie do 30 kwietnia danego roku, deklarację o średnim miesięcznym dochodzie przekraczającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim, a na żądanie Wynajmującego taką deklarację przedłoży w każdym czasie.

2. Najemca jest zobowiązany, na żądanie Wynajmującego, przedstawić zaświadczenie właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości uzyskanych dochodów oraz dochodów osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania.
3. W razie nie złożenia przez Najemcę deklaracji w terminie, o którym mowa w pkt. 1 lub wykazania w deklaracji dochodów przekraczających wysokość określoną w § 4 Wynajmujący może wypowiedzieć umowę w części dotyczącej czynszu
4. Przepis pkt. 3 niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio, gdy Najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego na terenie Gminy Pyskowice.
5. W razie złożenia przez najemcę w deklaracji oświadczeń niezgodnych z prawdą, Wynajmujący wypowiada umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia. Po rozwiązaniu umowy osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego jest zobowiązana płacić Wynajmującemu miesięczne odszkodowanie za korzystanie z lokalu w wysokości 200% czynszu miesięcznego, jaki płaciłby, gdyby umowa nie została rozwiązana.
6. Wypowiedzenie umowy najmu wymaga formy pisemnej.
7. W dacie wydania lokalu strony sporządzają protokół zdawczo-odbiorczy określający stan techniczny lokalu.

#### § 6

1. Do zamieszkania w lokalu wraz z najemcą uprawnione są następujące osoby:
  - a) .....
  - b) .....
2. O zmianie osób uprawnionych do wspólnego zamieszkania, Najemca winien zgłosić Wynajmującemu niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni, w formie pisemnej.

#### § 7

Podnajmowanie lokalu mieszkalnego w całości lub części albo oddanie osobie trzeciej może nastąpić w uzasadnionych przypadkach na podstawie pisemnej zgody Wynajmującego.

#### § 8

1. Wprowadzenie w lokalu mieszkalnym ulepszeń możliwe jest wyłącznie za zgodą Wynajmującego, udzieloną w formie pisemnej.
2. Najemca nie może dochodzić zwrotu nakładów poniesionych na wprowadzenie w trakcie trwania najmu ulepszenia i zmiany w lokalu mieszkalnym, nawet w sytuacji, gdy Wynajmujący wyraził na nie pisemną zgodę. Zapis dotyczy również wszelkich mebli wbudowanych.

#### § 9

1. Wynajmujący zobowiązany jest do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku umożliwiających Najemcy korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, anteny zbiorczej i innych urządzeń należących do wyposażenia lokalu lub budynku.
2. Do obowiązków Wynajmującego należy w szczególności:
  - a) utrzymanie w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz jego otoczenia.
  - b) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym, że Najemcę obciąża obowiązek pokrycia szkód powstałych z jego winy, lub z winy osób za które ponosi odpowiedzialność,
  - c) dokonywanie napraw lokali, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym Najemcę, a zwłaszcza:

- napraw i wymiany instalacji wodociągowej, ciepłej wody bez urządzeń odbiorczych,
  - napraw i wymiany wewnętrznej instalacji wodociągowej, ciepłej wody bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, telefonicznej oraz anteny zbiorczej w wyjątkiem osprzętu,
  - wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, oraz posadzek i tynków.
3. Wywiązanie się Wynajmującego z obowiązków określonych powyżej jest uzależnione od terminowej płatności czynszu i opłat eksploatacyjnych przez Najemców.

#### § 10

1. Najemca zobowiązany jest utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania jak klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia gospodarcze, dźwigi osobowe itp. oraz otoczenie budynku.
2. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania regulaminu domowego.
3. Do obowiązków Najemcy należy naprawa i konserwacja:
  - a) posadzek,
  - b) stolarki okiennej i drzwiowej,
  - c) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej,
  - d) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
  - e) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów a także sanitarnych i grzewczych w celu zabezpieczenia ich przed korozją,
  - f) odnawianie lokalu poprzez jego malowanie i tapetowanie.
4. Poza naprawami, o których mowa wyżej Najemca jest zobowiązany do:
  - a) naprawienia szkód powstałych z jego winy lub z winy osób(dzieci), za które ponosi odpowiedzialność. Odpowiedzialność Najemcy i pełnoletnich osób stale z nim zamieszkujących jest solidarna,
  - b) naprawienia szkód powstałych w wyniku nieprawidłowej eksploatacji mieszkania związanych między innymi z niedostatecznym ogrzewaniem i wentylowaniem, jak występowanie zawilgoceń i nalotów pleśni na ścianach oraz w narożach na styku ścian i sufitów.

#### § 11

1. Najemca zobowiązuje się udostępnić lokal Wynajmującemu w razie:
  - awarii wywołującej szkodę lub grożącej powstaniem szkody w celu jej usunięcia,
  - okresowego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu celem ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
  - zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę.
2. Jeżeli Najemca jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu w celu usunięcia awarii, Wynajmujący na prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, straży miejskiej, gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.
3. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność Najemcy lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, Wynajmujący jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia Najemcy. Z czynności tych sporządza się protokół.

## § 12

Wynajmującemu przysługuje prawo wypowiedzenia niniejszej umowy, z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli Najemca:

- a) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal w sposób w sposób sprzeczny z umową lub niezgodny z przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki i dopuszcza do powstania szkód albo niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania, narusza regulamin porządku domowego, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
- b) zalega z zapłatą czynszu lub opłat, o których mowa w § 3 niniejszej umowy, co najmniej za trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia Umowy i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,
- c) podnajął albo oddał lokal lub jego część do bezpłatnego lub odpłatnego używania bez zgody Wynajmującego.

## § 13

1. Po zakończeniu najmu, Najemca jest zobowiązany odnowić lokal i dokonać obciążających go napraw, oraz wydać lokal Wynajmującemu w stanie wolnym od osób i rzeczy.
2. Podstawę rozliczenia zakończenia najmu stanowi protokół zdawczo-odbiorczy, szczegółowo określający stan techniczno-użytkowy oraz stopień zużycia lokalu i jego elementów wyposażenia, instalacji i urządzeń.
3. W przypadku, gdy Najemca nie wykona odnowienia lokalu i obciążających go napraw, Wynajmujący dokona odbioru lokalu w stanie nieodnowionym i wykona te prace na koszt Najemcy. Za okres trwania remontu przez Wynajmującego – nie dłużej jednak niż 30 dni, Najemca zobowiązany będzie płacić odszkodowanie w wysokości dotychczasowego czynszu za lokal oraz za zużyte media w lokalu w tym okresie.
4. Należności obciążające Najemcę z tytułu odnowienia lokalu i napraw, Wynajmujący może potrącić z kaucji. Należności te zostaną obliczone na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w pkt.2 § 13 oraz dokumenty potwierdzające faktyczne koszty remontu.
5. Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez Najemcę z naruszeniem § 8 i przywrócenia do stanu pierwotnego. W razie nie usunięcia ulepszeń Wynajmujący może je zatrzymać bez wynagrodzenia lub usunąć na koszt Najemcy.

## § 14

W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie:

1. Przepisy rozdziału 4. ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (t.j. Dz.U. z 2013r., poz. 255 ),
2. Odpowiednie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( t.j. Dz.U. z 2014r., poz.150 )
3. Przepisy Kodeksu cywilnego o najmie.

## § 15

Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej w postaci obustronnie podpisanego aneksu do umowy, pod rygorem nieważności.

## § 16

Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej strony.