

UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO

Zawarta w dniu ----- w Nowym Sączu pomiędzy: Sądeckim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w Nowym Sączu 33-300, ul. 29 Listopada 16 A reprezentowanym przez:

Andrzeja Kitę- Prezesa Zarządu

zwanym dalej „Wynajmującym”:

Panem

..... Pesel

Legitymujący się dow. osob. , wydanym przez

.....

§ 1.

Przedmiotem najmu jest samodzielny lokal mieszkalny o numerze położony w Nowym Sączu, przy ul. ----- składający się z ----- pokoi, przedpokoju, kuchni, łazienki, o łącznej powierzchni użytkowej ----- m², mieszkalnej ----- m², usytuowany na ----- piętrze, wyposażony w instalacje wod-kan, gazową, elektryczną, ogrzewanie etażowe gazowe, wentylację grawitacyjną .

§ 2.

1. Na podstawie art.30 ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 1995r Nr 133 poz. 654 z późn. zmianami), 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 określający jego stan techniczny wraz z instalacjami i urządzeniami, który stanowi załącznik nr 1 do tej umowy.

§ 3.

Najemca oświadcza, że jemu, oraz innym osobom zgłoszonym do wspólnego zamieszkiwania nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego na terenie Nowego Sącza.

§ 4.

1. Z tytułu najmu Najemca obowiązany jest uiszczać Wynajmującemu czynsz najmu pokrywający koszty eksploatacji i remontów oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę.
2. Wysokość czynszu ustalana jest przez Zgromadzenie Wspólników Spółki STBS, wg zasad ustalonych ustawą.
3. Wynajmujący może podwyższyć czynsz, wypowiadając wysokość dotychczasowego pod rygorem nieważności na piśmie z zachowaniem terminów przewidzianych przepisami prawa.

§ 5.

1. Najemca użytkując przedmiot najmu uiszczać będzie Wynajmującemu zaliczkowo także inne opłaty, a w szczególności: za dostawę zimnej wody i odprowadzanie ścieków, odbiór nieczystości stałych wg ilości zameldowanych osób, domofonu, itp.
2. Wysokość wymienionych w ust.1 opłat nie jest zależna od Wynajmującego. Są to ceny ustalone przez dostawców (odbiorców). W przypadku zmiany ceny przez dostawcę Wynajmujący zobowiązany jest do zawiadomienia Najemcy o zmianie tych opłat na piśmie, a Najemca

zobowiązuje się do zapłaty należności po każdorazowym pisemnym zawiadomieniu przez Wynajmującego. Zmiany wysokości opłat w tym trybie nie wymagają zmiany umowy najmu.

3. Najemca z chwilą zawarcia umowy składa Wynajmującemu oświadczenie o ilości osób, które będą zamieszkiwać w lokalu oraz obowiązany jest na bieżąco informować Wynajmującego o zmianie ilości osób zamieszkujących lokal.
4. W zakresie dostaw energii elektrycznej, gazu, sygnału RTV, telefonu, Najemca zawiera odrębne umowy i rozlicza się bezpośrednio z dostawcami tych mediów.

§ 6.

1. Czynsz najmu, o którym mowa w § 4 wraz z pozostałymi opłatami, o których mowa w § 5 umowy, płatny jest miesięcznie z góry do dnia 10 dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy Wynajmującemu w Banku -----, nr ----- na podstawie dostarczonej ksiąteczki opłat.
2. W przypadku nieterminowego regulowania opłat objętych niniejszą umową, najemca zobowiązany jest do zapłaty ustawowych odsetek za zwłokę.
Za dzień uregulowania należności przyjmuje się dzień wpływu środków na rachunek bankowy Wynajmującego.
3. Najemca zobowiązany jest do zapłaty czynszu od dnia -----r.
4. Wynajmujący na podstawie umowy przelewu wierzytelności z dnia -----r ceduje na rzecz Banku ----- należności z tytułu czynszu, o którym mowa w § 4 ust. 1

§ 7.

Za nieterminowe regulowanie opłat wynikających z umowy (czynsz + opłaty) odpowiedzialność solidarnie z Najemcą ponoszą osoby pełnoletnie stale z nim zamieszkujące.

§ 8.

1. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym oraz przestrzegać regulaminu porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, jak klatki schodowe, pomieszczenia komór śmieciowych wozowni, stanowisk postojowych w garażach wielostanowiskowych inne pomieszczenia gospodarcze oraz tereny zielone, nasadzenia krzewów i drzew, wyposażenie placu zabaw.
2. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:
 - podłóg, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych,
 - okien i drzwi,
 - kuchni i piecy gazowych i elektrycznych, podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek, wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
 - osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej,
 - wymiana przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez: malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów;
 - zabezpieczanie urządzeń przed korozją.
3. Poza naprawami o których mowa w ust.2, Najemca jest obowiązany do naprawienia szkód powstałych z jego winy. Odpowiedzialność Najemcy i pełnoletnich osób stale z nim zamieszkujących za powstałą szkodę jest solidarna.

§ 9.

1. Najemca jest zobowiązany do wpłacenia kaucji zabezpieczającej na pokrycie należności z tyt. najmu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu, odpowiadającej ośmiokrotności miesięcznego czynszu, obliczonego według stawki obowiązującej w dniu zawarcia umowy.
Kaucja w kwocie ----- zł. została wpłacona w dniu ----- przelewem na konto STBS Sp. z o.o. w Banku ----- w Nowym Sączu.
Słownie : ----- 00/100
2. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.

§ 10.

Oddanie lokalu w bezpłatne używanie lub podnajęcie lokalu w całości lub części wymaga zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie.

§ 11.

Przeprowadzanie przez Najemcę prac budowlanych lub adaptacyjnych w lokalu wymaga pisemnego porozumienia stron zawierającego zgodę Wynajmującego – pod rygorem rozwiązania umowy najmu z zachowaniem 1 miesięcznego terminu wypowiedzenia.

§ 12.

Wynajmujący zastrzega sobie prawo przeprowadzania w obecności Najemcy lub jego przedstawiciela okresowych kontroli stanu lokalu oraz instalacji, wynikających z przepisów prawa budowlanego – za wcześniejszym powiadomieniem Najemcy o ich terminie.
Kontrole bez wcześniejszego uprzedzenia mogą mieć miejsce jedynie w wyjątkowych sytuacjach.

§ 13.

Najpóźniej na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego Wynajmujący może wypowiedzieć umowę jeżeli najemca pomimo pisemnego upomnienia nadal:

1. używa lokal w sposób sprzeczny z umową
2. wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez niewłaściwe zachowanie czyni uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, zaniedbuje lokal lub wyposażenie w stopniu narażającym je na uszkodzenie.
3. zalega z zapłatą czynszu lub innych opłat co najmniej za trzy pełne okresy płatności.
4. odda lokal osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub w podnajem bez wymaganej zgody Wynajmującego.
5. uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości.

§ 14.

Po zakończeniu najmu Najemca jest zobowiązany:

1. Zwrócić opróżniony lokal w stanie nie pogorszonym z tym, że nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie będące następstwem prawidłowego używania.
2. Odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw.
3. Rozliczyć z Wynajmującym zużycie elementów urządzeń będących na wyposażeniu lokalu

§ 15.

Przy zwrocie lokalu, strony sporządzają protokół zdawczo-odbiorczy, szczegółowo określający stan techniczno-użytkowy oraz stopień zużycia lokalu i jego wyposażenia.

§ 16.

W okresie trwania umowy najmu strony są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby ,razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym , za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną , uważa się za doręczoną .

§ 17.

Integralną częścią umowy najmu lokalu , będące jej załącznikami są :

- protokół zdawczo –odbiorczy
- Regulamin porządku domowego
- Instrukcja użytkownika lokalu

§ 18.

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. O ochronie praw lokatorów (Dz. U. Nr 71 poz. 733 z późn. zmianami), Ustawy z dnia 26.10.1995r o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 133 poz. 654 z późn. Zmianami), oraz przepisy Kodeksu Cywilnego z dnia 23 kwietnia 1964r Dz. U. nr 16 , z późn. zmianami.

§ 19.

Umowę zawarto na czas nieokreślony i jej rozwiązanie może nastąpić z przyczyn określonych niniejszą umową.

§ 20.

Umowę sporządzono w 2 –jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

.....
(najemca)

.....
(wynajmujący)