

UMOWA NAJMU NR.....

w dniu

pomiędzy:

Spółeczną Inicjatywą Mieszkaniową KZN – Warmia i Mazury Sp. z o.o. z siedzibą w Olsztynku (11-015), ul. Ratusz 1, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Olsztynie, VIII Wydział Gospodarczy – Krajowy Rejestr Sądowy pod numerem 0001005022, NIP: 7393969396, REGON: 522253748,

reprezentowaną przez Prezesa Zarządu – Ryszarda Adamczaka

zwaną dalej „Wynajmującym”

a

.....

zwanym dalej „Najemcą”

została zawarta umowa następującej treści:

§ 1.

PRZEDMIOT UMOWY

1. Wynajmujący oświadcza, że na nieruchomości położonej przy ul..... w Gminie..... Na działce o numerze ewidencyjnym....., dla której Sąd Rejonowy w prowadzi księgę wieczystą o numerze..... realizuje przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane w wyniku którego na nieruchomości powstanie budynek mieszkalny wielorodzinny.
2. Zakończenie przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, o którym mowa w ust 1 i oddanie budynku do użytkowania planowane jest na
3. W budynku, o którym mowa w ust. 1 na piętrze..../parterze znajdować się będzie lokal mieszkalny, oznaczony roboczo nr....., składający się zo łącznej powierzchni użytkowejm².
4. Rzut lokalu mieszkalnego stanowi załącznik nr 1 do umowy.
5. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal mieszkalny opisany w ust. 3 pod warunkiem zawieszającym dokonania zapłaty ostatecznej kwoty partycypacji, o której mowa w § 3 ust. 3 i 4 Umowy Partycypacji z dnia..... Ziszczenie się warunku ma moc wsteczną od chwili zawarcia niniejszej umowy.
6. Wydanie lokalu nastąpi na podstawie podpisanego przez Wynajmującego i Najemcę protokołu zdawczo-odbiorczego określającego stan techniczny lokalu oraz znajdujących się w nim elementów wyposażenia, instalacji i urządzeń. Warunkiem podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego jest wpłacenie kaucji zabezpieczającej oraz ostatecznej kwoty partycypacji, o której mowa w § 3 ust. 3 i 4 Umowy Partycypacji z dnia..... Wzór protokołu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy

§ 2.

OŚWIADCZENIA NAJEMCY

Najemca oświadcza, że:

- a) stan opisanego w § 1 mieszkania jest mu znany, mieszkanie nadaje się do zasiedlenia i do stanu mieszkania nie wnosi on żadnych zastrzeżeń;
- b) zapoznał się i akceptuje postanowienia "Regulaminu Wynajmowania Mieszkań w zasobach Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej KZN – Warmia i Mazury Sp. z o.o. w Olsztynku", który stanowi załącznik nr 3 do niniejszej umowy,
- c) zobowiązuje się, że w dniu objęcia lokalu Najemca oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania będą spełniać warunek braku tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Rzeczypospolitej Polskiej pod rygorem wskazanymi w niniejszej Umowie,
- d) pozostaje/nie pozostaje w związku małżeńskim, a w jego małżeństwie panuje ustrój małżeńskiej wspólności/rozdzielności majątkowej oraz że w razie rozwiązania/ustania małżeństwa wolą małżonków jest kontynuowanie niniejszej Umowy przez.....,
- e) podany w niniejszej Umowie adres jest adresem właściwym dla doręczania wszelkich oświadczeń przez Wynajmującego;
- f) zobowiązuje się do pisemnej (pod rygorem nieważności) aktualizacji danych podanych w Umowie, przy czym uznaje się za skuteczne doręczenia korespondencji na ostatni adres wskazany Wynajmującemu jako adres do doręczeń.

§ 3.

CZAS TRWANIA UMOWY, WARUNKI JEJ ROZWIĄZANIA, ODSZKODOWANIE

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony i wchodzi w życie z chwilą podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego, o którym mowa w § 1 ust. 6.
2. Najemca może wystąpić z wnioskiem o przeniesienie własności lokalu po upływie 15 lat od dnia rozliczenia kosztów przedsięwzięcia, na zasadach określonych w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.
3. Najemca może wypowiedzieć Umowę w każdym czasie. Wypowiedzenie pod rygorem nieważności wymaga formy pisemnej i musi być złożone Wynajmującemu nie później niż 3 miesiące naprzód, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
4. Ponadto Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę nie później niż miesiąc naprzód ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli Najemca:
 - a) 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, lub
 - b) jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat, o których mowa w niniejszej Umowie, za co najmniej trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie przez Wynajmującego o zamiarze wypowiedzenia Umowy i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub
 - c) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania Lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody Wynajmującego, lub

- d) używa Lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbioru lub remontu budynku.
5. Rozwiązanie Umowy może nastąpić w innych przypadkach przewidzianych przepisami prawa.
6. Po rozwiązaniu Umowy osoba zajmująca Lokal bez tytułu prawnego, na żądanie Wynajmującego, będzie obowiązana płacić Wynajmującemu odszkodowanie za korzystanie z Lokalu w wysokości 200% stawki czynszu miesięcznego jaki płaciłaby, gdyby umowa nie została rozwiązana.
7. Rozwiązanie niniejszej Umowy stanowi przesłankę do rozwiązania umowy partycytacji.

§ 4.

KAUCJA ZABEZPIECZAJĄCA

1. Najemca zobowiązuje się do wpłaty na konto Wynajmującego kaucji zabezpieczającej na pokrycie należności z tytułu najmu mieszkania przysługujących Wynajmującemu w dniu opróżnienia mieszkania w wysokości sześciokrotnego czynszu tj. zł. (słownie: 00/100 złotych).
2. Kaucja zabezpieczająca zostanie wpłacona do dnia podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego, o którym mowa w §1 ust. 6 na rachunek bankowy Wynajmującego nr.....
3. Kaucja zabezpieczająca nie jest oprocentowana.
4. Kaucja, o której mowa w § 4 ust. 1 niniejszej umowy, zostanie zwrócona Najemcy w terminie 30 dni od daty zakończenia obowiązywania niniejszej umowy.
5. Kaucja zabezpieczająca podlega zwrotowi w całości, jednakże Wynajmującemu przysługuje prawo potrącenia z niej zaległych należności czynszowych oraz opłat, do których uiszczenia Najemca był zobowiązany na podstawie niniejszej umowy, jak również kosztów usunięcia zniszczeń i uszkodzeń mieszkania i budynku powstałych w okresie najmu w następstwie działania lub zaniechania ze strony Najemcy.

§ 5.

OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO

Do obowiązków Wynajmującego należy:

- a) przekazanie Najemcy lokalu mieszkalnego w stanie przydatnym do umówionego użytku,
- b) utrzymanie w należytym stanie porządkowym ulicy i ciągów pieszych,
- c) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku,
- d) dokonywanie napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego, w zakresie nieobciążającym Najemcy, w tym: - naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej i ciepłej wody do zaworu odcinającego - bez urządzeń odbiorczych, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, internetowej, z wyjątkiem osprzętu, jak również do wymiany stolarki okiennej i drzwiowej oraz posadzek i wykładzin podłogowych.

OBOWIĄZKI NAJEMCY

1. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego jak również postanowień Regulaminu Wynajmowania Mieszkań w zasobach Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej KZN – Warmia i Mazury Sp. z o.o. w Olsztynku. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
2. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja w zakresie określonym w art. 6b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w szczególności:
 - a) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;
 - b) okien i drzwi;
 - c) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej, 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;
 - d) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;
 - e) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
 - f) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez: malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów, malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.
3. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniu szkody Najemca jest zobowiązany niezwłocznie udostępnić mieszkanie w celu jej usunięcia. Jeżeli Najemca jest nieobecny lub odmawia udostępnienia mieszkania, Wynajmujący ma prawo wejść do mieszkania w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale.
4. Jeżeli otwarcie mieszkania nastąpiło pod nieobecność Najemcy lub pełnoletniej osoby stale w nim zamieszkującej, Wynajmujący jest zobowiązany zabezpieczyć mieszkanie i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia Najemcy, z czynności tych sporządza protokół.
5. Po wcześniejszym ustaleniu terminu Najemca zobowiązany jest udostępnić mieszkanie Wynajmującemu w celu dokonania okresowego, a w szczególnych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania (także w konieczności zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę).

§ 7.

CZYN SZ NAJMU I OPŁATY OBCIĄŻAJĄCE NAJEMCĘ

1. Z tytułu najmu Najemca jest zobowiązany do płacenia czynszu w wysokości ustalonej przez Zgromadzenie Wspólników Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej KZN – Warmia i Mazury sp. z o.o.
2. Na dzień podpisania umowy czynsz najmu wynosizł (słownie: złotych) za 1 m² powierzchni użytkowej lokal. Łącznie czynsz wynosić będzie..... zł (słownie: złotych).
3. Obowiązek zapłaty czynszu powstaje z dniem wydania Lokalu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, przy czym w przypadku wydania Lokalu w innym dniu niż pierwszy dzień miesiąca kalendarzowego, Najemca zobowiązuje się do zapłaty czynszu za pierwszy miesiąc kalendarzowy proporcjonalnie do ilości dni najmu.
4. Oprócz czynszu Najemca zobowiązany jest uiszczać następujące opłaty dodatkowe:
 - a) opłaty niezależne od Wynajmującego, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 8 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
 - b) opłaty, o których mowa w art. 28 ust. 4 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.
5. O wysokości opłat dodatkowych o których mowa w ust. 4 dodatkowych obowiązujących w dniu wejścia w życie niniejszej Umowy informuje dołączone do niej zawiadomienie.
6. Najemca bez uprzedniego wezwania opłacać będzie czynsz oraz należne opłaty dodatkowe, za każdy miesiąc najmu, z góry do dnia 10-go każdego miesiąca. Rozpoczęcie naliczania opłat następuje w dniu wejścia w życie niniejszej umowy.
7. Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę w części dotyczącej czynszu za Lokal nie później niż na 3 miesiące naprzód, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
8. W przypadku zmiany wysokości opłat dodatkowych, o których mowa w ust. 4 dokonywanych w czasie trwania umowy, Najemca zobowiązuje się do zapłaty należności po każdorazowym pisemnym zawiadomieniu go przez Wynajmującego.
9. Najemca jest zobowiązany do zawarcia indywidualnej umowy na dostawę energii elektrycznej do lokalu.
10. Najemca zobowiązuje się uiszczać na własny rachunek należności z tytułu dostawy energii elektrycznej na rzecz dostawcy.
11. Za zapłatę czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe odpowiadają solidarnie z Najemcą stale mieszkające z nim osoby pełnoletnie.

§ 8.

ZAKOŃCZENIE NAJMU

1. Po zakończeniu najmu, Najemca jest zobowiązany odnowić mieszkanie i dokonać obciążających go napraw, a także zwrócić Wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, wymienionych w art. 6b ust. 2 pkt 4 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. W przypadku niedokonania powyższych czynności Wynajmujący dokona odnowienia mieszkania, niezbędnych napraw, wymiany zużytych elementów wyposażenia technicznego, obciążając Najemcę kosztami, które zostaną potrącone z wniesionej przez Najemcę kaucji oraz z wniesionej partycypacji. W przypadku, gdy kwota kaucji i partycypacji nie pokryje kosztów, Najemca zobowiązany jest do uregulowania brakującej kwoty.
3. Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez Najemcę i przywrócenia do stanu pierwotnego.

4. Podstawę rozliczenia stanowi protokół zdawczo-odbiorczy określający stan techniczny lokalu oraz stopień zużycia jego elementów wyposażenia, instalacji i urządzeń.

§ 9.

WYGAŚNIĘCIE UMOWY

Umowa wygasa w przypadku:

- a) Braku wpłaty w terminie kwoty partycypacji oraz ostatecznej kwoty partycypacji, o których mowa w § 3 Umowy partycypacji z dnia.....,
- b) Braku wpłaty kaucji zabezpieczającej, o której mowa w § 4 ust. 1 niniejszej umowy.

§ 10.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy mogą być dokonywane wyłącznie w formie pisemnej w postaci aneksu, pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy:
 - a) Ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa,
 - b) Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
 - c) Kodeksu cywilnego.
3. Do rozstrzygania sporów na tle realizacji niniejszej umowy jest sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

Załączniki: