

UMOWA NAJMU NA CZAS OZNACZONY - WZÓR

UMOWA NAJMU

zawarta w dniu w Tarnowie pomiędzy Miejskim Zarządem Budynków Spółka z o.o. w Tarnowie z siedzibą w Tarnowie ul. Waryńskiego 9, wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie XII Wydział Gospodarczy KRS – pod numerem KRS 0000061103 o kapitale zakładowym w wysokości 1 023 500 zł i numerze NIP 873-000-75-56 i REGON 850034311 – zwanym dalej „Wynajmującym”, reprezentowanym przez:

- 1/ Prezesa Zarządu – Pana
- 2/ Prokurenta - Pana

a

Panią/Panem

obecnie zamieszkała/y pod adresem, ul. legitymująca/y się dowodem osobistym seria..... nr wydanym przez Prezydenta Miasta Tarnowa w dniu..... ur. w

PESEL

zwaną/y dalej „Najemcą” – o następującej treści:

§ 1

1. Przedmiotem najmu jest lokal mieszkalny nr położony w Tarnowie w budynku przy ulicy, którym zarządza Wynajmujący. Lokal składa się z: przedpokoju, 2-ch pokoi, kuchni i łazienki z w.c. o o łącznej powierzchni użytkowej m² i jest wyposażony w instalacje: elektryczną, gazową, wod.-kan., ogrzewanie c.o. etażowe gazowe – według stanu określonego w protokole zdawczo – odbiorczym stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
2. Najemca oświadcza, że do stanu technicznego lokalu nie wnosi żadnych zastrzeżeń.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal opisany w par.1 do zamieszkania.
2. Małżonkowie bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe są najemcami lokalu, jeżeli nawiązanie stosunku najmu lokalu mającego służyć zaspokojeniu potrzeb założonej przez nich rodziny nastąpiło w trakcie trwania małżeństwa.
3. Najemca oświadcza, że w lokalu zamieszkiwać będą:
3.1
4. Podnajem albo oddanie do bezpłatnego korzystania lokalu lub jego części osobom trzecim

wymaga pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem wypowiedzenia najmu.

§ 3

1. Z tytułu najmu Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz i opłaty za świadczenia związane z najmem, których miesięczna wysokość strony ustalają w następujący sposób:

a/ czynsz wg stawki zł/m² x m² = zł/m/c (udział GMT)
czynsz wg stawki zł/m x m² =zł/m/c (udział prywatny)

b/ zaliczka na poczet opłat za dostawę wody i odprowadzenie ścieków :
wg stawki: zł/m³ x m³ =zł/m/c

c/ opłata za gospodarowanie odpadami
wg stawki zł/osobę x osoby = zł/m/c

d/ inne opłaty:
- opłata za rozliczanie zimnej wody – licznik = zł/m/c
- abonament za wodomierz główny = zł/m/c

łącznie: =zł/m/c

słownie złotych:

Rozliczenie zaliczkowej opłaty na poczet dostawy wody i odprowadzania ścieków następuje w oparciu o „Regulamin ...” stanowiący załącznik nr 3 do niniejszej umowy

2. Czynsz najmu i opłaty za świadczenia jak wyżej Najemca płacić będzie na rachunek Wynajmującego w Banku K B S o/Tarnów nr 68 8591 0007 0300 0298 34330024, bez odrębnego wezwania, w terminie do 10-go każdego miesiąca kalendarzowego z góry z ustawowymi odsetkami za opóźnienie na wypadek zwłoki.

3. Czynsz najmu ulegał będzie zmianie w okresach nie krótszych niż 6 miesięcy, w oparciu o kalkulację Wynajmującego, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.

4. W przypadku podwyższenia cen za dostawę mediów / woda, kanalizacja, gospodarowanie odpadami i inne / opłaty obciążające najemcę ulegną proporcjonalnemu wzrostowi.

5. Zmiany o których mowa w ust 4 nie wymagają wypowiedzenia warunków najmu i zostaną wprowadzone aneksem do umowy.

6. Za zapłatę czynszu i opłat solidarnie z Najemcą odpowiadają wspólnie z nim zamieszkujące pełnoletnie osoby.

§ 4

1. Warunkiem podpisania niniejszej umowy jest wyrażenie zgody przez Najemcę na zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Wynajmującego, poprzez poręczenie przez dwóch poręczycieli lub wpłatę kaucji zabezpieczającej w wysokości sumy sześciomiesięcznego czynszu najmu za cały lokal.

2. Zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana.

3. Kaucja podlega zwrotowi na pisemny wniosek najemcy w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.

§ 5

1. Najemca jest obowiązany korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne w należyтым stanie sanitarnym, technicznym i estetycznym, a przy korzystaniu z lokalu przestrzegać regulaminu porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku jak klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

2. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja lokalu oraz nakłady na lokal połączone ze zwykłym jego użytkowaniem, a w szczególności konserwacja :

- a) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych,
- 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 klozetowych, zlewozmywaków i umywalk 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) pieców węglowych i akumulacyjnych, c.o. etażowego gazowego, łącznie z wymianą zużytych elementów,
- g) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
- h) 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.

Najemcę obciąża pełna odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe z jego winy. Odpowiedzialność Najemcy i pełnoletnich osób wspólnie z nim zamieszkujących jest solidarna.

3. Najemca może wprowadzić w lokalu zmiany i ulepszenia tylko za zgodą Wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu. W takim wypadku uzgodniony przez strony zakres remontu przedmiotowego lokalu oraz sposób rozliczeń z tego tytułu określony zostanie odrębnym dokumentem, który z dniem podpisania stanowić będzie załącznik do niniejszej umowy.

4. Po zakończeniu najmu Najemca jest zobowiązany dokonać obowiązujących go napraw wydać lokal Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym. Za wymienione za zgodą Wynajmującego w okresie trwania najmu elementy wyposażenia lokalu Najemcy należy się zwrot kwoty odpowiadającej różnicy ich wartości według stanu z dnia objęcia lokalu oraz w dniu jego opróżnienia. Kwotę oblicza się według cen obowiązujących w dniu rozliczenia.

5. Wynajmujący według swego wyboru może żądać od Najemcy usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez Najemcę z naruszeniem ust. 3 i 4 i przywrócenia stanu poprzedniego lub ulepszenia te zatrzymać za zwrotem ich wartości uwzględniającej stopień zużycia według stanu na dzień zwrotu lokalu.

6. Do obowiązków Wynajmującego należy w szczególności utrzymanie w należyтым stanie porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz jego otoczenia oraz inne obowiązki wynikające z przepisów Kodeksu

Cywilnego.

§ 6

1. Najemca ma obowiązek udostępnić wynajęty lokal Wynajmującemu:
 - Niezwłocznie w razie awarii wywołującej szkodę lub bezpośrednio zagrażającą powstaniem szkody – w celu jej usunięcia.
 - Po wcześniejszym ustaleniu terminu w celu dokonania okresowego, a w wypadkach uzasadnionych również doraźnego przeglądu stanu technicznego lokalu i jego wyposażenia i wykonania niezbędnych prac, w tym zastępczego wykonania prac obciążających najemcę.
2. 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 – również przy jej udziale.

§ 7

1. Umowa obowiązuje strony **od dnia i zostaje zawarta na czas oznaczony 2-
ch lat tj. do dniar.**
2. Strony zgodnie ustalają, że Najemca może ją wypowiedzieć na piśmie z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.
3. Najpóźniej na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego Wynajmujący może rozwiązać najem jeżeli Najemca:
 - a/ pomimo pisemnego upomnienia nadal:
 - używa lokal w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem, zaniedbuje swoje obowiązki dopuszczając do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców,
 - wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko zasadom współżycia społecznego, regulaminowi porządku domowego lub czyni uciążliwym korzystanie z innych lokali.
 - b/ jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub opłat za świadczenia związane z najem opisanych w par.3 ust 1 co najmniej przez trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia najmu i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty bieżących i zaległych należności.
 - c/ bez pisemnej zgody Wynajmującego podnajął lub oddał lokal lub jego część do bezpłatnego używania osobie trzeciej
 - d/ zajmuje lokal, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku.
4. Z innych ważnych przyczyn niż określone w ust.3 Wynajmujący może wytoczyć powództwo o rozwiązanie najmu i nakazanie przez Sąd opróżnienia lokalu jeżeli strony nie osiągną porozumienia co do warunków i terminu rozwiązania umowy.
5. Jeżeli pomimo ustania stosunku najmu Najemca nie opuści lokalu Wynajmujący ma prawo obciążyć go odszkodowaniem w wysokości czynszu rynkowego jaki mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu oraz opłatami za korzystanie ze świadczeń. Jeżeli odszkodowanie nie pokryje poniesionych strat Wynajmujący może żądać odszkodowania uzupełniającego.

§ 8

Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 9

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego oraz Ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie kodeksu cywilnego.

§ 10

Ewentualne spory mogące wyniknąć na tle realizacji niniejszej umowy strony poddadzą pod rozstrzygnięcie właściwego rzeczowo Sądu powszechnego według siedziby Wynajmującego.

§ 11

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

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY