

Umowa najmu

zawarta w dniu 2020 r. w Stalowej Woli pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową w Stalowej Woli z siedzibą w Stalowej Woli, pod adresem: 37-450 Stalowa Wola, ul. Gen. L. Okulickiego 32, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie pod numerem KRS 0000118122, posiadającą NIP 8650003711, reprezentowaną przez Zarząd w składzie:

- 1) Prezes Zarządu – mgr Artur Pychowski,
- 2) Zastępca Prezesa Zarządu – mgr inż. Bogdan Wojtala,

zwaną dalej Wynajmującym

a

.....,
zwaną w dalszej części Najemcą.

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr 95 o powierzchni 31,59 m² położonego na parterze w budynku nr 15 przy ul. Poniatowskiego w Stalowej Woli, składającego się z: 2 pokoi, aneksu kuchennego, łazienki z wc, wyposażonego w: instalację wodno – kanalizacyjną, instalację elektryczną, centralne ogrzewanie,
2. Wynajmujący wynajmuje Najemcy, na czas określony, tj. na okres od r. dor., lokal mieszkalny, o którym mowa w ust. 1, z przeznaczeniem na cel mieszkalny, z możliwością zawarcia kolejnej umowy najmu po zakończeniu tego okresu.
3. Wynajmujący i Najemca, działając zgodnie, oświadczają, że lokal, o którym mowa w ust. 1 jest sprawny technicznie i nadaje się do używania, mając na uwadze cel wskazany w ust. 2.

§ 2

1. Najemca bez zgody Wynajmującego nie może:
 - oddać w całości lub części lokalu będącego przedmiotem najmu w podnajem osobom trzecim lub do bezpłatnego używania,
 - zmieniać ustalonych w § 1 ust. 2 celu i sposobu korzystania z lokalu będącego przedmiotem najmu,
 - dokonywać jakichkolwiek zmian konstrukcyjnych przedmiotu najmu lub jego przebudowy.
2. Z zastrzeżeniem § 3 ust. 1 Najemca może wprowadzić w lokalu, stanowiącym przedmiot najmu zmiany tylko za zgodą Wynajmującego i na podstawie odrębnej pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

§ 3

1. Do obowiązków Najemcy należy w szczególności:
 - 1) przeprowadzanie w lokalu stanowiącym przedmiot najmu drobnych napraw drzwi, okien, malowanie ścian oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie z energii elektrycznej, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody,
 - 2) dokonywanie, zgodnie z przepisami techniczno – budowlanymi, okresowych kontroli sprawności technicznej urządzeń elektrycznych będących na wyposażeniu lokalu, stanowiącego przedmiot najmu, w celu zapewnienia bezpieczeństwa ich pracy,
 - 3) zabezpieczenie lokalu stanowiącego przedmiot najmu, przed zagrożeniem pożarowym lub innym miejscowym, zgodnie z przepisami art. 4 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej oraz przepisami rozdziałów 2 i 6 rozporządzenia

Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków innych obiektów i terenów.

2. Wynajmujący ma prawo przeprowadzenia kontroli w zakresie realizacji przez Najemcę obowiązków, o których mowa w ust. 1. Kontrola może odbywać się w godzinach pracy Wynajmującego lub w innym czasie uzgodnionym z Najemcą na minimum dwa dni robocze przed planowaną kontrolą.
3. Zameldowanie w mieszkaniu będącym przedmiotem najmu innych osób niż wskazane w niniejszej umowie wymaga zgody Wynajmującego.
4. Najemca obowiązany jest zawiadamiać Wynajmującego o zmianie swoich danych adresowych. W razie zaniedbania obowiązku, o którym mowa w zdaniu pierwszym, korespondencję wysłaną na adres wskazany w treści niniejszej umowy uważa się za wysłaną na właściwy adres.

§ 4

1. Najemca zobowiązany jest przestrzegać postanowień Regulaminu Porządku Domowego, obowiązującego w zasobach Wynajmującego.
2. Najemca oświadcza, że zapoznał się z Regulaminem Porządku Domowego, obowiązującym w zasobach Wynajmującego.

§ 5

1. Z tytułu najmu Najemca zobowiązany jest do uiszczania na rzecz Wynajmującego czynszu w wysokości zł. netto za każdy miesiąc kalendarzowy. Niezależnie od czynszu Najemca obowiązany jest uiszczać Wynajmującemu zaliczki na dostawę energii cieplnej i wody w wysokości prognozowanych kosztów oraz opłaty miesięczne z tytułu wytwarzanych przez Najemcę odpadów komunalnych w wysokości ustalonej przez Gminę Stalowa Wola. Rozliczenie zaliczek na dostawę energii cieplnej i wody następować będzie, zgodnie z poniesionymi przez Wynajmującego kosztami, do końca pierwszego kwartału roku następującego bezpośrednio po roku w którym te zaliczki zostaną naliczone.
2. Należności, o których mowa w ust. 1 Najemca zobowiązany jest uiszczać na konto Wynajmującego, na podstawie wystawianych przez Wynajmującego faktur VAT w terminach w nich określonych, przy czym za datę zapłaty uważa się datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego. W razie opóźnienia w uiszczeniu należności, o których mowa w ust. 1 Wynajmujący obciąży Najemcę odsetkami ustawowymi.
3. Opłaty za energię elektryczną Najemca będzie uiszczać na podstawie indywidualnej umowy zawartej przez siebie z Zakładem Energetycznym.

§ 6

W celu zabezpieczenia przyszłych należności Wynajmującego Najemca zobowiązany jest, w dniu zawarcia niniejszej umowy, do wpłaty kaucji w wysokości 2 000,00 zł (słownie: dwa tysiące zł). Jeśli kaucja nie zostanie przeznaczona na pokrycie długu obciążającego Najemcę z tytułu najmu lokalu, zostanie ona zwrócona Najemcy w kwocie nominalnej po rozwiązaniu umowy najmu.

§ 7

Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za zawinione przez niego lub osoby korzystające z lokalu będącego przedmiotem najmu, uszkodzenia tego lokalu.

§ 8

1. Wynajmującemu przysługuje prawo wypowiedzenia niniejszej umowy najmu, na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli Najemca:
 - 1) pomimo pisemnego upomnienia, przez Wynajmującego, nadal używa lokalu 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
- 2) jest w zwłóce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub
 - 3) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody Wynajmującego, lub
 - 4) używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku.
2. Najemcy przysługuje prawo wypowiedzenia niniejszej umowy najmu na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
 3. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany jest:
 - 1) wymeldować się wraz z osobami zamieszkującymi wspólnie lokal,
 - 2) opróżnić lokal z wszelkich rzeczy należących do niego i opuścić lokal, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi,
 - 3) przekazać Wynajmującemu lokal w stanie niepogorszonym, w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego.
 4. Zarówno w trakcie trwania umowy, jak i po jej rozwiązaniu lub wygaśnięciu, Najemcy nie przysługuje przeciwko Wynajmującemu roszczenie o zwrot wartości zmian, adaptacji i innych ulepszeń dokonanych przez Najemcę w lokalu będącym przedmiotem najmu, z zastrzeżeniem § 2 ust. 2.

§ 9

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 10

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 11

Spory pomiędzy Stronami na tle niniejszej umowy rozstrzygał będzie właściwy miejscowo dla Wynajmującego sąd powszechny.

§ 12

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla Najemcy i dla Wynajmującego.

Wynajmujący

Najemca