

**Umowa najmu lokalu mieszkalnego**  
**nr .....**  
**zawarta w wyniku przetargu na najem lokali z dnia .....**

Umowa zawarta w dniu ..... w Jastrzębiu-Zdroju, pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „JAS-MOS” w Jastrzębiu-Zdroju z siedzibą przy ul. Słonecznej 18A, zwaną dalej „Wynajmującą” reprezentowaną przez:

1. .... - Prezes Zarządu,
2. .... - Zastępca Prezesa

a

p. .... zamieszkałym w ..... legitymujący się dowodem osobistym ..... PESEL ....., zwanym dalej „Najemcą”.

**§ 1**

Przedmiotem umowy jest najem lokalu mieszkalnego nr ..... położonego w ..... przy ul. .... o powierzchni użytkowej .....m2.

**§ 2**

1. Wynajmująca z dniem ..... roku oddaje Najemcy w najem lokal mieszkalny określony w § 1 z przeznaczeniem na cele mieszkalne.
2. Najemca oświadcza, że stan techniczny lokalu mieszkalnego oraz jego wyposażenie są mu znane i nie wnosi do nich żadnych zastrzeżeń. Przedmiotowy stan techniczny lokalu i jego wyposażenie określa protokół przekazania lokalu mieszkalnego podpisany przez obie strony.
3. Wynajmująca przekazuje Najemcy klucze do lokalu mieszkalnego w dniu jego oddania w najem.

**§ 3**

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony.
2. Wynajmująca może wypowiedzieć stosunek najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca:
  - 1) używa lokal mieszkalny 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,
  - 2) jest w zwłoce z opłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu mieszkalnego co najmniej za trzy okresy płatności pomimo uprzedzenia go o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,
  - 3) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal mieszkalny lub jego część bez wymaganej zgody Wynajmującej.
3. Każdej ze stron przysługuje prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

4. W wypadku nie opróżnienia przez Najemcę lokalu mieszkalnego po rozwiązaniu umowy najmu Najemca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Wynajmującej odszkodowania za każdy miesiąc bezumownego korzystania z lokalu mieszkalnego w wysokości miesięcznego czynszu. Wynajmująca może żądać od Najemcy odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych, jeśli doznana przez nią szkoda przewyższy wartość odszkodowania, o którym mowa w zdaniu 1.

#### § 4

1. Najemca zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującej czynszu najmu w wysokości .....zł (słownie: ..... ) miesięcznie.
2. Nie częściej niż raz w roku , Wynajmująca może dokonać podwyższenia wysokości czynszu najmu, o którym mowa w ust. 1, nie więcej jednak niż o wartość odpowiadającą podwyższeniu kosztów utrzymania nieruchomości, w której położony jest lokal będący przedmiotem niniejszej umowy, wynikającą z rozliczenia kosztów nieruchomości w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Zmiana czynszu nie wymaga sporządzenia aneksu do umowy lecz będzie dokonywana bezpośrednio w naliczanych opłatach, a Najemca otrzymywać będzie pisemną informację o zmianie opłaty.
3. Ponadto Najemca obowiązany jest uiszczać opłaty niezależne od Wynajmującej (w szczególności za dostawę mediów) i opłaty za ich rozliczanie zgodnie z Regulaminami obowiązującymi u Wynajmującej oraz opłaty zależne od Wynajmującej obciążające wszystkie lokale w danej klatce.
4. Zapłata czynszu i opłat następować będzie w terminie do ostatniego dnia każdego miesiąca za dany miesiąc kalendarzowy. Za dzień zapłaty uważa się dzień wpływu należności na rachunek Wynajmującej.
5. W przypadku opóźnienia w płatności czynszu i opłat Najemca jest obowiązany do zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie, zgodnie z art. 481 § 2 Kodeksu cywilnego.
6. Strony ustalają kaucję w wysokości ..... krotności miesięcznego czynszu, tj. .... złotych.
7. Kaucja jest pobierana jako zabezpieczenie ewentualnych roszczeń z tytułu zniszczenia lub zużycia lokalu mieszkalnego lub jego wyposażenia ponad normalne zużycie w trakcie używania oraz zabezpieczenia wszelkich należności finansowych Wynajmującej względem Najemcy.
8. Kaucja zostanie wpłacona na konto Wynajmującej w dniu podpisania umowy najmu.
9. Kaucja zostanie zwrócona niezwłocznie po rozliczeniu należności Wynajmującej względem Najemcy oraz przejęciu lokalu mieszkalnego przez Wynajmującą po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy najmu.

#### § 5

1. Najemcy nie wolno dokonywać zmian przeznaczenia lokalu mieszkalnego.
2. Najemcy nie wolno bez zgody Wynajmującej, wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności, oddawać lokalu mieszkalnego w podnajem lub do bezpłatnego używania.
3. Ewentualne planowane przez Najemcę adaptacje lub przebudowa pomieszczeń muszą być za każdym razem uzgadniane z Wynajmującą i wymagają jej zgody wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności .
4. Najemca może wprowadzić w lokalu mieszkalnym ulepszenia tylko za zgodą Wynajmującej wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności.
5. Najemcy nie przysługuje roszczenie wobec Wynajmującej o zwrot nakładów poniesionych na adaptacje, przebudowę bądź ulepszenie lokalu.

6. Najemca zobowiązany jest zawiadomić niezwłocznie Wynajmującą na piśmie o każdej zmianie osób uprawnionych do wspólnego z nim zamieszkania, w terminie 7 dni od daty zaistnienia takiej zmiany.

## **§ 6**

1. Najemca lokalu ponosi pełne koszty naprawy i konserwacji w lokalu:
  - 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych i okładzin ściennych,
  - 2) balkonów, tarasów i loggi – prócz elementów konstrukcyjnych,
  - 3) okien i drzwi,
  - 4) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,
  - 5) pieców kuchennych (gazowych i elektrycznych), przepływowych grzejników wody, 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 przeglądami i wymianą,
  - 6) przewodów, osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, aż do zabezpieczeń obwodów lokalowych włącznie,
  - 7) instalacji gazowych zasilanych gazem płynnym, łącznie z ich systematycznymi przeglądami i wymianą,
  - 8) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności (nie dotyczy przewodów odpływowych prowadzonych w stropach),
  - 9) podzielników ciepła łącznie z ich wymianą, zgodnie z zasadami obowiązującymi w Spółdzielni,
  - 10) wodomierzy łącznie z ich wymianą, zgodnie z zasadami obowiązującymi w Spółdzielni,
  - 11) instalacji wodnej, aż do zaworu odcinającego instalację w lokalu,
  - 12) instalacji domofonowej,
  - 13) innych elementów wyposażenia lokalu poprzez:
    - a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
    - b) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
2. Najemca zobowiązany jest poinformować Wynajmującą niezwłocznie o konieczności przeprowadzenia napraw i innych czynności, które zgodnie z obowiązującymi przepisami obciążają Wynajmującą.
3. Najemca zobowiązany jest udostępnić Wynajmującej lokal mieszkalny do wglądu.

## **§ 7**

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody Najemca jest zobowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia. Jeżeli Najemca jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, Wynajmująca ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.
2. Najemca powinien udostępnić Wynajmującej lokal w celu dokonania:
  - a) okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
  - b) zastępczego wykonania przez Wynajmującą prac obciążających Najemcę,
  - c) odczytów wodomierzy i podzielników kosztów ciepła.

### **§ 8**

1. Po ustaniu stosunku najmu Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zwrócić przedmiot najmu Wynajmującej w stanie niepogorszonym.
2. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zmiany i zniszczenia w lokalu mieszkalnym powstałe na skutek naturalnego zużycia.

### **§ 9**

Wynajmująca nie odpowiada za szkody wyrządzone Najemcy w wyniku zalania lokalu, ognia, włamania i innych zdarzeń losowych, za których zaistnienie Wynajmująca nie ponosi odpowiedzialności.

### **§ 10**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają właściwe przepisy, w szczególności Kodeksu cywilnego oraz Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 611 z późn. zmianami).

### **§ 11**

Zmiana niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

### **§ 12**

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

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCA