

UMOWA NAJMU nr

Zawarta w dniu..... w Tomaszowie Mazowieckim pomiędzy:

SIM KZN Łódzkie Centrum spółka z o. o. z siedzibą w Tomaszowie Mazowieckim przy ul. Prez. I. Mościckiego 12 B, wpisaną do KRS pod numerem KRS 0000995845 w Sądzie Rejonowym w Łodzi XX Wydział Gospodarczy KRS, NIP: 7732499617, kapitał zakładowy: 29 410 650,00 zł

reprezentowaną przez:

Leszka Trębskiego – Prezesa Zarządu

Zwaną dalej „SIM”/”Wynajmujący”, a

Państwem/Panią/Panem.....

legitymującym/cą się dowodem osobistym.....

PESEL:.....Adres.....

.....

Zwanym/zwaną 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 z zastrzeżeniem § 3 ust. 1 oraz § 9 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. W treści protokołu Najemca oświadcza, że stan

opisanego w § 1 mieszkania jest mu znany, mieszkanie nadaje się do zasiedlenia i do stanu mieszkania nie wnosi on żadnych zastrzeżeń.

7. Warunkiem podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego jest wpłacenie kaucji zabezpieczającej oraz ostatecznej kwoty partycypacji, o której mowa w § 4 ust. 3 i 4 Umowy Partycypacji numer ... z dnia..... oraz złożenie przez Najemcę oświadczenia o zapoznaniu się i zaakceptowaniu treści "Regulaminu Wynajmowania Mieszkań w zasobach SIM KZN Łódzkie Centrum Sp. z o.o. w Tomaszowie Mazowieckim". Regulamin zostanie udostępniony Najemcy do wglądu najpóźniej na 30 dni przed sporządzeniem protokołu zdawczo-odbiorczego.

8. SIM wezwie Najemcę do odbioru Lokalu za pośrednictwem danych kontaktowych podanych w umowie, z minimalnym 14-dniowym wyprzedzeniem.

§ 2.

OŚWIADCZENIA NAJEMCY

1. Najemca oświadcza, że:

- a. zobowiązuje się, że przez cały okres obowiązywania Umowy Najemca oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania będą spełniać warunek braku tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie;
- b. 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.....,
- c. podany w niniejszej Umowie adres jest adresem właściwym dla doręczania wszelkich oświadczeń przez Wynajmującego;
- d. 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 obowiązuje od dnia podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego, o którym mowa w § 1 ust. 6.

2. 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.

3. Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę w części dotyczącej czynszu za Lokal nie później niż na 3 miesiące naprzód, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

4. 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, podjął albo oddał do bezpłatnego używania Lokal, lub jego część.
- d. używa Lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki 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 najmu miesięcznego jaki płaciłaby, gdyby umowa nie została rozwiązana.

7. W przypadku uzyskania przez Najemcę lub osoby wskazane przez Najemcę do wspólnego zamieszkania tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, Wynajmujący może wypowiedzieć Najemcy umowę najmu lub może wypowiedzieć dotychczasową stawkę czynszu.

8. Rozwiązanie niniejszej Umowy stanowi przesłankę do rozwiązania umowy partycypacji.

9. Rozwiązanie umowy najmu lokalu nie powoduje obowiązku zwrotu kwot wpłaconych na rzecz wynajmującego.

§ 4.

KAUCJA ZABEZPIECZAJĄCA

1. Najemca zobowiązuje się do wpłaty na konto Wynajmującego kaucji zabezpieczającej na pokrycie należności z tytułu najmu Lokalu przysługujących Wynajmującemu w dniu opróżnienia mieszkania w wysokości 3 krotnego czynszu tj.
zł.(słownie:.....00/100 złotych) jednorazowo bądź w czterech równych ratach płatnych co dwa miesiące, przy czym pierwsza rata wpłacona będzie przy podpisaniu niniejszej umowy.

2. Kaucja zabezpieczająca zostanie wpłacona do dnia podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego, o którym mowa w §1 ust. 6 na rachunek bankowy Wynajmującego nr.....

3. Zwrot kaucji zabezpieczającej nastąpi na podstawie przepisów ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. 1995 nr 133 poz.654 z późniejszymi zmianami).

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

1. Do obowiązków Wynajmującego należy:

- a. przekazanie Najemcy lokalu mieszkalnego w stanie przydatnym do umówionego użytku,
- b. utrzymanie w należyтым 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.

§ 6.

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 SIM KZN Łódzkie Centrum spółka z o. o.. 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 naprawą i konserwacją 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.

3. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej 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).

6. Najemca nie może oddawać Lokalu osobom trzecim pod najem lub do bezpłatnego użytkowania.

7. Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego powiadomienia wynajmującego o uzyskaniu przez siebie lub osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania lokalu mieszkalnego na terenie

§ 7.

CZYN SZ NAJMU I OPŁATY OBCIĄŻAJĄCE NAJEMCĘ

1. Z tytułu najmu, Najemca jest zobowiązany do płacenia czynszu ustalanego przez Wynajmującego.
2. Na dzień podpisania umowy czynsz najmu wynosizł (słowniezłotych) za m² powierzchni użytkowej Lokalu, łącznie za wynajęty Lokal 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. Obowiązek zapłaty czynszu trwa do momentu zdania Wynajmującemu Lokalu przez Najemcę na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, przy czym w przypadku zdania Lokalu w innym dniu niż ostatni dzień miesiąca kalendarzowego, Najemca zobowiązuje się do zapłaty czynszu za ostatni miesiąc kalendarzowy proporcjonalnie do ilości dni najmu.
5. Oprócz czynszu najmu Najemca zobowiązuje się do uiszczania opłat za dostawę mediów do lokalu począwszy od miesiącar.

- a) za centralne ogrzewanie (zaliczkowo) -m² x zł =.....zł
 - b) za podgrzanie wody – za koszty stałe - opłata stałazł
 - c) za podgrzanie wody – za koszty zmienne -m² x liczba osób x...zł
 - d) za dostawę ciepłej wody i odbiór ścieków -m² x liczba osób x ...zł
 - e) za dostawę zimnej wody i odbiór ścieków -m² x liczba osób x ...zł
6. Ponadto Najemca jest zobowiązany do wnoszenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w kwocie ..zł miesięcznie od osoby, począwszy od miesiąca.....
 7. Najemca zobowiązuje się do informowania Wynajmującego na piśmie o każdorazowej zmianie liczbie osób zamieszkujących z Najemcą.
 8. W przypadku zmiany wysokości opłat w trakcie trwania najmu Najemca zobowiązuje się do zapłaty należności wyliczonej na podstawie nowych stawek, po każdorazowym pisemnym zawiadomieniu Najemcy przez Wynajmującego. Zmiana tych opłat nie wymaga aneksu do umowy najmu.
 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. Czynsz wraz z opłatami płatny będzie miesięcznie z góry do 10 dnia każdego miesiąca, Najemca zobowiązuje się wpłacać na rachunek bankowy Wynajmującegoza dzień zapłaty uznaje się datę wpływu należności na konto Wynajmującego. Za zapłatę czynszu oraz opłat niezależnych od Wynajmującego odpowiadają wspólnie z Najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.
 12. W przypadku opóźnienia Najemcy w zapłacie czynszu i opłat Wynajmujący :
 - a) naliczy odsetki ustawowe za czas opóźnienia,
 - b) wpłaty Najemcy zaliczane będą w pierwszej kolejności na poczet kosztów dochodzenia należności, odsetek za opóźnienie a następnie na poczet najdawniej wymagalnych zaległości.

13. Zmiana czynszu następować będzie za zasadach określonych przepisami prawa.

§ 8.

ZMIANY ORAZ ULEPSZENIA

1. Po przekazaniu Najemcy Lokalu, wszelkie zmiany oraz ulepszenia Lokalu będą dokonywane przez najemcę na jego własny koszt i ryzyko z zastrzeżeniem, iż zmiany oraz ulepszenia Lokalu będą wymagały uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego (pod rygorem nieważności).
2. Wynajmujący, po wygaśnięciu umowy, dokona protokolarnego odbioru Lokalu niezwłocznie po otrzymaniu zawiadomienia o gotowości Najemcy do zdania Lokalu. Protokół zdawczo – odbiorczy stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie Lokalu.

§ 9.

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 nie dokonania 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.
5. Wynajmujący nie będzie zobowiązany do zwrotu Najemcy równowartości poczynionych zmian i ulepszeń Lokalu

§ 10.

WYGAŚNIĘCIE UMOWY

1. Umowa wygasa w przypadku:
 - a. braku wpłaty w terminie kwoty partycypacji oraz ostatecznej kwoty partycypacji, o których mowa w § 3 Umowy partycypacji numer z dnia.....,
 - b. braku wpłaty kaucji zabezpieczającej, o której mowa w § 4 ust. 1 niniejszej umowy.

§ 11.

PRAWO WYKUPU LOKALU

1. Wynajmujący informuje, a Najemca przyjmuje do wiadomości, że Lokal będący przedmiotem najmu może podlegać wyodrębnieniu na własność wyłącznie na zasadach określonych w ustawie o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.
2. Strony zgodnie ustalają, że w razie spełnienia warunków określonych w umowie partycypacji oraz zasadach ustalonych w przepisach prawa, w tym w szczególności w ustawie o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, Najemcy będzie

przysługiwało prawo wykupu Lokalu, w przypadku, gdy Lokal ten zostanie przeznaczony do sprzedaży.

3. Najemca traci uprawnienie do wykupu najmowanego Lokalu w następujących przypadkach:
 - a) rozwiązania umowy najmu,
 - b) nabycia przez Najemcę lub osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania w okresie najmu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, na terenie
 - c) wynajmowania, podnajmowania albo oddania do bezpłatnego użytkowania Lokalu lub jego części.

§ 12.

CESJA PRAW I OBOWIĄZKÓW

Cesja praw i obowiązków z umowy najmu jest możliwa po uzyskaniu zgody Wynajmującego.

§ 13.

DANE KONTAKTOWE NAJEMCY

.....

§ 14.

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 (spółki)Wynajmującego.
4. Zmiana umowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.

5. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY