

Umowa najmu lokalu mieszkalnego
nr

zawarta dnia roku pomiędzy Towarzystwem Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Grajewie reprezentowanym przez Prezesa Zarządu, zwanym w treści umowy Wynajmującym, a

Panem/Panią

PESEL NIP zwaną dalej Najemcą

§ 1

Przedmiotem najmu jest lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym będący własnością Wynajmującego, którego budowa była finansowana przy udziale kredytu zaciągniętego w Banku Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, położony w Grajewie ul. o powierzchni użytkowej m² oznaczony numerem

§ 2

Najemca oświadcza, że ani on, ani osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

§ 3

Do zamieszkania wraz z Najemcą uprawnione są następujące osoby:

Lp.	Nazwisko, imiona	Pesel
1.

§ 4

1. Najemca wnosi kaucję zabezpieczającą pokrycie należności z tytułu najmu istniejących w dniu opróżnienia lokalu w wysokości do 4% wartości odtworzeniowej lokalu na dzień wykonania umowy, tj. kwotęzł (słownie) stanowiącą równowartość 12-krotnego czynszu miesięcznego.

2. Najemca upoważnia Wynajmującego do pokrycia z wpłaconej kaucji wszelkich należności istniejących w dniu opróżnienia lokalu.

§ 5

1. Z tytułu najmu Najemca jest zobowiązany opłacać Wynajmującemu ustalony przez Zgromadzenie Wspólników TBS Sp. z o.o. w Grajewie czynsz regulowany w wysokości 8,00 zł za 1m² powierzchni użytkowej mieszkania.

2. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, (w tym opłaty za utrzymanie czystości i energię elektryczną), odpisy na fundusz remontowy oraz spłatę kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

3. Oprócz czynszu regulowanego Najemca jest zobowiązany do uiszczania opłat za świadczenia związane z eksploatacją mieszkania, w tym opłaty za energię cieplną, wodę, odbiór nieczystości stałych i płynnych, dostęp do sygnału TV, konserwacje domofonu, na podstawie kosztów ponoszonych przez Wynajmującego.

4. Czynnosc i świadczenia, o których mowa w ust. 3 płatne są z góry, bez uprzedniego wezwania do dnia 12-go każdego miesiąca, na który przypadają należności na konto Wynajmującego nr

06 1020 1332 0000 1102 0298 7832

w PKO Bank Polski SA Oddział w Grajewie.

5. Za termin dokonania zapłaty w obrocie bezgotówkowym uważa się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego, lub dzień wpłaty gotówki na konto Wynajmującego.

6. W przypadku zmian stawki czynszu, o którym mowa w ust. 1 dokonywanych w czasie trwania umowy, Najemca zobowiązuje się do zapłaty należności po każdorazowym pisemnym zawiadomieniu przez Wynajmującego o nowej wysokości czynszu, nie później niż 7 dni przed wejściem w życie uchwały Zgromadzenia Wspólników TBS Sp. z o.o. w Grajewie w sprawie zmiany stawki czynszu regulowanego dla zasobów Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Grajewie za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

7. W przypadku zmiany opłat, o których mowa w ust. 3 dokonanych w czasie trwania umowy, Najemca zobowiązuje się do zapłaty należności po każdorazowym zawiadomieniu przez Wynajmującego o nowej ich wysokości. Zmiana wysokości opłat nie wymaga wypowiedzenia dotychczasowych warunków ani nie stanowi zmiany niniejszej umowy.

8. Za zapłatę czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe odpowiadają solidarnie z Najemcą stale z nim zamieszkujące osoby pełnoletnie.

9. Koszty energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, podgrzania wody oraz koszty wody zimnej i odprowadzenia ścieków naliczane są według odczytów liczników, z ostatecznym rozliczeniem na koniec każdego miesiąca.

11. W razie opóźnienia w uiszczaniu należności za najem lokalu Wynajmującemu przysługuje prawo do naliczenia odsetek w obowiązującej wysokości ustawowej.

§ 6

Wydanie lokalu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego określającego ilość oraz stan techniczny wyposażenia lokalu, będącego załącznikiem nr 3 do niniejszej umowy.

§ 7

Umowa podnajmu lokalu w całości lub jego części albo oddanie lokalu w bezpłatne użytkowanie osobom trzecim jest niedozwolone pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu.

§ 8

Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia na własny koszt za zgodą Wynajmującego na podstawie pisemnej umowy określającej ich zakres i sposób rozliczenia z tego tytułu.

§ 9

1. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu Najemca jest zobowiązany zwrócić Wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego (art. 10 ust. 2 pkt. 4 Ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych), które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go Najemcy, a jeżeli Najemca w okresie najmu dokona wymiany niektórych elementów tego wyposażenia - przysługuje mu zwrot kwoty odpowiadającej różnicy ich wartości pomiędzy stanem istniejącym w dniu objęcia lokalu oraz w dniu jego opróżnienia z zastosowaniem § 8 niniejszej umowy. Należne kwoty oblicza się w dniu rozliczenia.

2. Po zakończeniu najmu Najemca obowiązany jest odnowić lokal i dokonać obciążających go napraw w terminie 30 dni licząc od dnia rozwiązania (wygaśnięcia) umowy.

3. W przypadku nie dotrzymania powyższego terminu, Wynajmujący po uprzednim wezwaniu do dokonania remontu lokalu i wyznaczeniu dodatkowego, 14-dniowego terminu, dokona niezbędnych napraw na koszt Najemcy.

4. Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez Najemcę z naruszeniem § 8 niniejszej umowy i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji lokalu, albo ulepszenia zatrzymać za zwrotem ich wartości uwzględniającej stopień zużycia według stanu na dzień opróżnienia lokalu.

5. Strony obowiązują miesięczny termin wypowiedzenia umowy najmu lokalu z wyjątkiem sytuacji określonej w §15, pkt3, ppkt b) niniejszej umowy.

§ 10

Najemca jest zobowiązany utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać regulaminu domowego. Najemca jest także zobowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania jak: klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

§ 11

1. Jeżeli pomimo ustania stosunku najmu Najemca nie opuszcza lokalu, Wynajmującemu przysługuje odszkodowanie w wysokości 200% czynszu jaki osoba zajmująca lokal miałaby opłacać z tytułu najmu.

2. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, Wynajmujący może żądać odszkodowania uzupełniającego.

§ 12

Wynajmujący jest zobowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku, umożliwiających Najemcy korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody oraz innych urządzeń należących do wyposażenia lokalu lub budynku.

§ 13

Najemca jest zobowiązany składać Wynajmującemu, raz na dwa lata w terminie do 30 kwietnia danego roku deklarację o dochodzie (zaświadczenie wystawione przez właściwy Urząd Skarbowy) przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim, oraz informować Wynajmującego o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

§ 14

Najemca jest zobowiązany na żądanie Wynajmującego przedstawić zaświadczenia właściwego Urzędu Skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez niego oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania.

§ 15

1. Wynajmujący może wypowiedzieć najem tylko z ważnej przyczyny, a w szczególności z powodu zalegania przez Najemcę z płatnościami czynszu przez okres dłuższy niż dwa miesiące.

2. Wypowiedzenie umowy najmu powinno być, pod rygorem nieważności, dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.

3. W razie:

a) nie złożenia przez Najemcę deklaracji o dochodach w terminie, o którym mowa w § 13, Wynajmujący może wypowiedzieć Najmującemu umowę najmu,

b) złożenia przez Najemcę w deklaracji oświadczeń niezgodnych z prawdą, Wynajmujący wypowie umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia; po rozwiązaniu umowy użytkownik lokalu zobowiązany jest wypłacić Wynajmującemu odszkodowanie w wysokości 200% czynszu miesięcznego, jaki płaciłby, gdyby umowa nie została rozwiązana,

c) gdy Najemca wykaże w deklaracji dochody przekraczające wysokość określoną w ust.1 pkt1 art.30 Ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania

budownictwa mieszkaniowego oraz zmianie niektórych ustaw (Dz.U.133poz.654 z 1995r. z późniejszymi zmianami) Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu w części dotyczącej dotychczasowego czynszu i zastosować czynsz wolny,

d) gdy Najemca uzyska tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości stosuje się odpowiednio przepis ust. 3 b niniejszego paragrafu.

§ 16

Szczegółowe obowiązki Wynajmującego i Najemcy w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Wynajmującego z Najemcami zwalnianymi zajmowane lokale, reguluje „Regulamin” stanowiący integralną część umowy (załącznik nr 2).

§ 17

1. Umowa wchodzi w życie z dniem roku.

2. Umowa zawarta jest na czas nieokreślony.

§ 18

W sprawach nieokreślonych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Ustawy o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych, Ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz Kodeksu cywilnego.

§ 19

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA