



UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO NR

Zawarta w Lesznie w dniu 201...r. roku pomiędzy :

Gminnym Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w Lesznie, z siedzibą przy ul. Leszczyńskich 42, 64-100 Leszno, wpisanym do KRS pod nr 0000628618 – właścicielem lokalu – reprezentowaną przez Prezesa Zarządu

.....,

zwanym dalej w treści umowy „Wynajmującym” lub „GTBS Sp. z o.o.”

a

Wnioskodawcą – Panią/Panem – legitymującą/ym się dowodem osobistym nr, wydanym przez PESEL nr, zamieszkałą/ym, ul. zwanym dalej w treści umowy „Najemcą”.

§ 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy od dnia 201...r. do używania na czas nieokreślony lokal nr położony w budynku przy ul. w Lesznie.
2. Lokal, o którym mowa w pkt 1 ma łączną powierzchnię użytkową m² i składa się z:
3. Lokal jest wyposażony w poniższe instalacje i urządzenia:
 - instalacja elektryczna wg projektu, kompletna, z płytą indukcyjną oraz piekarnikiem.
 - instalacja kanalizacyjna z wanną, umywalką porcelanową pojedynczą, zlewozmywakiem, kompaktem (sedes z pokrywą + spłuczka),
 - instalacja wodociągowa z baterią wannową z prysznicem, baterią umywalkową, baterią zlewozmywakową,
 - instalacja centralnego ogrzewania indywidualna zawierająca m.in. Logoterme, grzejniki w pokojach i w kuchni, grzejnik drabinkowy w łazience, zawory termostatyczne zamontowane na grzejnikach,
 - domofon – słuchawka unifonowa domofonu,
 - instalację wewnętrzną TV naziemnej z gniazdem telewizji,
 - dzwonek przyzywowy.
4. Do wynajmowanego lokalu przynależna jest piwnica oznaczona numerem
5. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym oraz wyposażeniem lokalu opisanego w pkt 1 i stwierdza przydatność lokalu do umówionego użytku.

6. Do zamieszkania wraz z Najemcą uprawnione są następujące osoby:

l.p.	Imię i nazwisko. stopień pokrewieństwa. data urodzenia
1	
2	
3	
4	

§ 2

1. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać Regulaminu Porządku Domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, tj.: klatki schodowe, korytarze, wózkownie, poddasze i inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
2. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja :
 - 2.1. podłóg, posadzek (w mieszkaniach i na balkonie), wykładzin podłogowych, ściennych i innych.
 - 2.2. okien i drzwi (regulacja i oliwienie itp.),
 - 2.3. trzonów kuchennych, płyty indukcyjnej, piekarnika i grzejników, wanien, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek, wraz z syfonami, baterii, zaworów czerpalnych, zaworów przy grzejnikach oraz innych urządzeń sanitarnych, w które wyposażony jest lokal, łącznie z ich wymianą,
 - 2.4. osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów,
 - 2.5. etażowego ogrzewania,
 - 2.6. przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 2.7. innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez :
 - a) naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów oraz malowanie lub tapetowanie ,
 - b) w przypadku opróżnionego lokalu przez Najemcę - doprowadzenie lokalu do stanu z momentu zasiedlenia łącznie z wymianą zużytych elementów wyposażenia lokalu, na koszt dotychczasowego Najemcy.
3. Poza naprawami, o których mowa w punkcie 2, Najemca jest obowiązany do naprawienia szkód powstałych z jego winy. Odpowiedzialność Najemcy i pełnoletnich osób stale z nim zamieszkujących jest solidarna. Za niepełnoletnie osoby Najemca odpowiada na zasadach określonych przepisami Kodeksu Cywilnego i Kodeksu Rodzinnego i Opiekuńczego.

§ 3

Do obowiązków Wynajmującego należy w szczególności:

- 1) utrzymanie w należytych stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz jego otoczenia,
- 2) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z zastrzeżeniem, że Najemcę obciąża obowiązek pokrycia szkód powstałych z jego winy,
- 3) dokonywanie napraw lokali, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym Najemcy, a zwłaszcza:
 - napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, ciepłej wody - bez urządzeń odbiorczych, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, instalacji elektrycznej, telewizyjnej,
 - wymiany stolarki okiennej i drzwiowej oraz posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków w częściach służących do wspólnego użytku w budynku.

§ 4

1. Za wynajmowany lokal Najemca ponosi następujące opłaty miesięczne:

1.1 czynsz najmu, który regulowany jest wg stawki ustalonej Uchwałą Zgromadzenia Wspólników GTBS Sp. z o. o. w Lesznie. W dniu zawarcia umowy najmu stawka czynszu miesięcznego za ten lokal wynosi zł/m² (słownie: zł za 1 m²). Czynsz najmu miesięczny za lokal wynosi więc:

$$\dots \text{ m}^2 \times \dots \text{ zł/m}^2 = \dots \text{ zł. (słownie: } \dots \text{ zł / gr),}$$

1.2 opłata za zimną wodę i odprowadzenie ścieków zgodnie z zawartą umową pomiędzy MPWIK Sp. z o. o. w Lesznie a Najemcą. Wynajmującemu Najemca opłaca jedynie odpowiednią część (zgodnie z regulaminem rozliczania wody i odprowadzania ścieków) wartości dostarczonej wody i odprowadzonych ścieków wynikającą z różnicy wskazań pomiędzy wodomierzem głównym, a sumą wskazań wodomierzy w lokalach mieszkalnych, jeżeli w danym okresie rozliczeniowym taka powstała.

1.3 opłata za odbiór i wywóz nieczystości stałych w oparciu o ceny odbiorcy nieczystości stałych. Na dzień zawarcia umowy jest to kwota zł/osobę (słownie: złotych).

1.4 opłata za domofon – zł od mieszkania (słownie: złotych).

Łącznie opłata wynosi: 1.1 + 1.3 + 1.4 = zł + (..... zł x ... osób) + zł. = zł
(słownie: złotych)

2. Opłaty wymienione w pkt 1 zawierają podatek VAT, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 5

1. Zmiana wysokości czynszu regulowanego uchwałą Zgromadzenia Wspólników GTBS Sp. z o.o. Wypowiedzenie wysokości czynszu, albo innych opłat za używanie lokalu powinno nastąpić, pod rygorem nieważności, na piśmie.
2. W przypadku zmian pozostałych opłat wymienionych w § 4 wynikających z przepisów ustawowych, prawa gminnego albo uzasadnionych podwyżek cen przez dostawców tzw. mediów – Najemca płacić będzie zmienione stawki bez konieczności wypowiedzania lub zmiany umowy, a Wynajmujący zawiadomi pisemnie Najemcę o zmianach. Nowe stawki obowiązują z dniem ich wprowadzenia.

§ 6

1. Czynsz i opłaty wymienione w § 4 są płatne z góry, miesięcznie w terminie do dnia 10-tego każdego miesiąca na niżej podany rachunek GTBS Sp. z o. o. w Lesznie :
.....
2. Za dzień zapłaty uważany będzie dzień wpływu należności na rachunek bankowy GTBS Sp. z o.o. (10-tego każdego miesiąca należność powinna już być na koncie GTBS Sp. z o.o.).
3. W razie zwłoki z zapłatą należności, o których mowa w § 4, Wynajmujący nalicza odsetki ustawowe za opóźnienie.

§ 7

Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia i zmiany tylko za pisemną zgodą GTBS Sp. z o.o. i na podstawie pisemnej zgody określającej zakres prac i sposób rozliczeń z tego tytułu.

§ 8

Podnajem mieszkania i jego części, jak również oddanie go do bezpłatnego używania (użyczenia) wymaga zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie, pod rygorem zastosowania skróconego – jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia niniejszej umowy.

§ 9

1. Wynajmujący może wypowiedzieć najem z ważnej przyczyny, przewidzianej w ustawie z dnia 21.06.2001r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego* (Dz. U. 2001 Nr 31,poz.266 z późn. zm..) oraz w ustawie *o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw z dnia 26 października 1995 roku* (t.j. Dz.U. 2017 poz. 79) albo wytoczyć powództwo o rozwiązanie najmu i opróżnienie lokalu.

2. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i jest liczony na koniec miesiąca kalendarzowego, w którym nastąpiło wypowiedzenie, za wyjątkiem przypadków określonych w § 10.

§ 10

Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu za jednomiesięcznym okresem w przypadku:

- a) używania lokalu przez Najemcę, pomimo pisemnego upomnienia ze strony GTBS Sp. z o.o., w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem oraz gdy Najemca pozyskał tytuł prawny do innego lokalu w Gminie Miasto Leszno.
- b) zaniedbania obowiązków Najemcy doprowadzających do powstania szkód w wynajmowanym lokalu,
- c) niszczenia urządzeń przeznaczonych do wspólnego korzystania przez mieszkańców,
- d) wykraczania w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
- e) popadnięcia w zwłokę z zapłatą czynszu lub opłat wymienionych w § 4 co najmniej za dwa pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy i wyznaczenia dodatkowego terminu do zapłaty,
- f) podnajęcia lokalu lub jego części albo oddania go do bezpłatnego używania bez zgody Wynajmującego,
- g) nie złożenia przez Najemcę deklaracji i oświadczeń, o których mowa w § 13 ust. 2 i ust. 3 umowy.

§ 11

1. Przed wydaniem lub przejęciem lokalu Wynajmujący sporządza protokół zdawczo-odbiorczy, w którym określa jego stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji oraz urządzeń. Protokół ten stanowi podstawę do rozliczeń między stronami.
2. Po zakończeniu najmu Najemca obowiązany jest dokonać obciążających go napraw, jak też doprowadzić lokal do stanu jaki był w momencie zasiedlenia.

§ 12

1. Przed podpisaniem umowy najmu Najemca zobowiązuje się do wpłaty kaucji za wynajmowany lokal celem zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Wynajmującego wobec Najemcy na niżej podany rachunek bankowy GTBS Sp. z o. o. w Lesznie:
.....
2. Wysokość kaucji = 9 x czynsz/m-c = 9 x (.....m² xzł/m²) = 9 x ... zł. = zł (słownie: złotych).
3. Brak wpłaty przez najemcę kaucji o której mowa w ust. 1, najpóźniej w terminie 7 dni od daty zawarcia umowy najmu upoważnia GTBS Sp. z o.o. do rozwiązania tej umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia.

4. Kaucja o której mowa powyżej, zostanie zwrócona Najemcy w terminie miesiąca od daty zakończenia obowiązywania umowy, po opróżnieniu przez Najemcę lokalu, z zastrzeżeniem zapisów pktu 5.
5. Kaucja podlega zwrotowi, jednakże Wynajmujący może potrącić z niej nieopłacony czynsz oraz opłaty, do których uiszczenia Najemca był zobowiązany na podstawie niniejszej umowy, jak również koszty usunięcia zniszczeń i uszkodzeń lokalu czy budynku powstałych w okresie najmu w następstwie działania lub zaniechania ze strony Najemcy.

§ 13

1. Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego informowania Wynajmującego, o każdej zmianie liczby osób faktycznie mieszkających w lokalu.
2. Najemca zobowiązany jest informować niezwłocznie Wynajmującego o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.
3. Najemca zobowiązany jest składać Wynajmującemu raz na dwa lata, w terminie do 30 kwietnia danego roku, deklarację o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim (liczy się suma dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego). Najemca obowiązany jest także na każde żądanie Wynajmującego przedstawić zaświadczenie właściwego miejscowo Urzędu Skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez niego i osób zgłoszonych z nim do wspólnego zamieszkania.
4. W razie złożenia przez Najemcę w jego deklaracjach oświadczeń niezgodnych z prawdą Wynajmujący wypowiada umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.
5. Po rozwiązaniu umowy najmu osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego jest zobowiązana płać Najemcy miesięczne odszkodowanie w wysokości 200% czynszu miesięcznego jaki płaciłaby, gdyby umowa nie została rozwiązana.

§ 14

1. Gdy Najemca nie złoży raz na 2 lata w terminie do 30 kwietnia danego roku deklaracji o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim lub wykaże w deklaracji dochody przekraczające wysokość przewidzianą w ustawie z 26.10.1995r. *o nie których formach popierania budownictwa mieszkaniowego, rozdz. 4 – Towarzystwa Budownictwa Społecznego*, Wynajmujący wypowiada dotychczasową stawkę czynszu i w jej miejsce wprowadza nową, do wysokości 200 % obowiązującego czynszu miesięcznego za dany lokal, zgodnie z art. 30 ust. 5 pkt. 3 tej ustawy.
2. Jeśli Najemca nie poinformuje niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w Gminie Miasto Leszno to Wynajmujący wypowiada dotychczasową stawkę czynszu a wprowadza nową stawkę, w wysokości 200% obowiązującego czynszu miesięcznego za dany lokal.

3. Jeżeli Najemca w deklaracji o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim złoży oświadczenia niezgodne z prawdą, Wynajmujący rozwiązuje umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.

§ 15

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody Najemca jest obowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia. Jeżeli Najemca jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu. Wynajmujący ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność Najemcy lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, Wynajmujący jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia Najemcy. Z czynności tych sporządza się protokół.
3. Najemca zobowiązany jest także udostępnić Wynajmującemu 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 Wynajmującego prac obciążających Najemcę.

§ 16

„Gminne Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w Lesznie informuje, iż w związku z prawnym zabezpieczeniem spłaty kredytu, udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego w Warszawie na sfinansowanie przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego (Umowa kredytu Nr z dnia 2017r.) w formie przelewu (przeniesienia) wierzytelności powstałej z tytułu należnych rocznych czynszów z kredytowanej nieruchomości (art. 509-518 k.c.), w sytuacji konieczności skorzystania z tego zabezpieczenia Bank Gospodarstwa Krajowego w Warszawie może zwrócić się bezpośrednio do Pani/Pana/Państwa z wezwaniem do dokonywania comiesięcznych spłat kredytu, które stanowią jeden ze składników czynszu za lokal, w części przypadającej na Pani/Pana/Państwa lokal, na rachunek wskazany przez BGK”.

§ 17

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 26 października 1995r. *o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego* (tj. Dz.U. 2017 poz. 79) oraz ustawa z dnia 21.06.2001r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego* (Dz. U. 2001 Nr 31, poz.. 266 z późn. zm.) i przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 18

Umowa obowiązuje począwszy od dnia roku.

§ 19

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, za wyjątkiem przepisów § 5 umowy w zakresie zmiany wysokości czynszu.
2. Wszelkie załączniki do umowy stanowią jej integralną część.
3. Sądem miejscowo właściwym do rozstrzygania sporów pomiędzy stronami umowy jest Sąd Rejonowy w Lesznie.

§ 20

Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron umowy.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA:

.....

.....

Załącznik nr 1 – Protokół zdawczo-odbiorczy mieszkania.

Załącznik nr 2 – Regulamin porządku domowego.

Załącznik nr 3 – Regulamin rozliczania wody i odprowadzania ścieków w budynkach GTBS Sp. z o. o. w Lesznie.

Załącznik nr 4 – Instrukcja użytkowania lokalu.