

**UMOWA NR ..... NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO**

zawarta w dniu ..... pomiędzy:

**Nieruchomości – Brzeziny Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**, z siedzibą w Piekarach Śląskich przy ul. Walentego Roździeńskiego 2A, posiadająca NIP 4980266392 oraz REGON 366589650 wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców pod nr KRS 0000663392, której akta rejestrowe przechowywane są w Sądzie Rejonowym w Gliwicach, Wydział X Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, o kapitale zakładowym w wysokości 7.865.000,00 złotych; reprezentowaną przez:

**Pana Krzysztofa Ślusarczyka – Prezesa Zarządu,**  
zwanego w dalszej części umowy **Wynajmującym,**

a

**Panią/Panem** .....  
PESEL: .....

**Panią/Panem** .....  
PESEL: .....

zwaną/zwanym/zwanymi w dalszej części umowy **Najemcą/Najemcami,**

o następującej treści:

**§1**

1. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy lokal mieszkalny o nr ..... położony w Piekarach Śląskich przy ulicy..... o powierzchni użytkowej.....m<sup>2</sup>. W skład lokalu wchodzi następujące pomieszczenia:
  - I pokój o pow. ....m<sup>2</sup>;
  - II pokój o pow. ....m<sup>2</sup>;
  - III pokój o pow. ....m<sup>2</sup>;
  - ..... o pow. ....m<sup>2</sup>;
  - ..... o pow. ....m<sup>2</sup>;
2. Ponadto Wynajmujący oddaje Najemcy w najem pomieszczenia przynależne usytuowane poza lokalem:
  - ..... o pow. ....m<sup>2</sup>;
  - ..... o pow. ....m<sup>2</sup>;
  - ..... o pow. ....m<sup>2</sup>.

## §2

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem przedmiotu niniejszej umowy.

## §3

Do wspólnego zamieszkiwania z Najemcą przez okres trwania umowy uprawnione są następujące osoby:

1. .... – data urodzenia: ..... - .....
2. .... – data urodzenia: ..... - .....
3. .... – data urodzenia: ..... - .....
4. .... – data urodzenia: ..... - .....
5. .... – data urodzenia: ..... - .....
6. .... – data urodzenia: ..... - .....

Najemca zobowiązany jest do zawiadomienia Wynajmującego o każdej zmianie liczby osób uprawnionych do wspólnego zamieszkania, celem wprowadzenia odpowiednich zmian dotyczących naliczania składników opłat zależnych od liczby osób zamieszkujących w lokalu. Zawiadomienie winno zostać dokonane do 25 dnia miesiąca, w którym nastąpiła zmiana liczby osób zamieszkałych w lokalu.

## §4

1. Najemca jest zobowiązany do zawarcia indywidualnych umów na dostawę do lokalu energii elektrycznej, a w przypadku, gdy do lokalu doprowadzony jest gaz sieciowy – stosownej umowy indywidualnej na dostawę gazu.
2. Umowy na: dostawę wody i odprowadzenie ścieków do kanalizacji, wywóz nieczystości, dostawę ciepła do lokalu na cele c.o. i c.w.u. zawiera Wynajmujący.
3. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczenia opłat z tytułu wody i kanalizacji, wywozu nieczystości, dostarczenia ciepła na cele c.o. i c.w.u., anteny, opłaty za światło dla części wspólnej.
4. Opłaty, o których mowa w §4 pkt. 3 będą uiszczane przez Najemcę w formie miesięcznych zaliczek, które zostaną rozliczone na koniec roku kalendarzowego, zgodnie z przyjętymi w tym celu regulaminami.
5. Końcowe rozliczenie finansowe z tytułu zużycia mediów o którym mowa w §4 pkt. 4 będzie dokonane przez Wynajmującego w następnym roku kalendarzowym, nie później niż do 31.03.
6. W przypadku wystąpienia niedopłaty Najemca jest zobowiązany do wpłaty brakującej kwoty w terminie określonym w zawiadomieniu o końcowym rozliczeniu mediów, o którym mowa w §4 pkt. 5.

7. W przypadku wystąpienia nadpłaty Wynajmujący zaksięguje Najemcy nadpłaconą kwotę na poczet bieżących opłat związanych z lokalem.

## §5

1. Najemca z tytułu najmu lokalu będzie wnosił na rzecz Wynajmującego w terminie do 25 - go dnia każdego miesiąca z góry czynsz najmu w wysokości: .....**zł/m<sup>2</sup>** x powierzchnia użytkowa lokalu oraz za pozostałe opłaty wymienione w §4 pkt. 3 zgodnie z otrzymaną informacją o opłatach.
2. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz najmu wypowiadając dotychczasową wysokość stawki czynszowej. Wypowiedzenie stawki czynszowej wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Okres wypowiedzenia w przypadku wypowiedzenia stawki czynszowej wynosi 3 miesiące.
4. Wynajmujący może zmienić wysokość zaliczek na opłaty określone w §4 pkt. 3 w przypadku ogólnych zmian stawek dokonanych przez podmioty niezależne od Wynajmującego.
5. Zmiana wysokości opłat, o których mowa w §5 pkt. 4 następuje na podstawie pisemnego zawiadomienia wraz z podaniem przyczyn ich zmiany.
6. Opłaty, o których mowa w §5 pkt. 1 należy uiszczać na indywidualny rachunek bankowy **PKO BP** .....
7. Za zapłatę czynszu i opłat odpowiadają solidarnie z Najemcą stale z nim zamieszkujące osoby pełnoletnie.
8. W razie zwłoki w zapłacie Wynajmujący nalicza odsetki ustawowe.

## §6

1. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal i pomieszczenia przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać zasad Regulaminu porządku domowego, dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania.
2. Najemca obowiązany jest niezwłocznie udostępnić Wynajmującemu lokal – w razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody.
3. Najemca, po wcześniejszym ustaleniu terminu, obowiązany jest udostępnić Wynajmującemu lokal:
  - a) w celu dokonania okresowego i doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania;
  - b) w celu zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę.

## §7

1. Do obowiązków Najemcy w zakresie utrzymania lokalu należy naprawa i konserwacja:
  - a) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;
  - b) okien i drzwi w tym malowanie oraz uzupełnienie okitowania szyb;

- c) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;
  - d) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;
  - e) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;
  - f) pieców węglowych i akumulacyjnych, bądź wymiana zużytych elementów;
  - g) etażowego centralnego ogrzewania, a w wypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt Wynajmującego, także jego wymiana;
  - h) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, aż do pionów zbiorczych w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
  - i) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez:
    - malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
    - malowanie drzwi i okien wraz z parapetem od strony zewnętrznej i wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
2. Wodomierz indywidualny dla lokalu będącego przedmiotem najmu jest własnością Najemcy i na Najemcy spoczywa obowiązek jego legalizacji lub wymiany.
3. Instalacja gazowa zasilana gazem z butli propan – butan powinna zostać wykonana na własny koszt i odpowiedzialność Najemcy lokalu oraz być sprawna technicznie. Wszelkie naprawy, eksploatacja, konserwacja oraz wymiana zużytych elementów wykonanej instalacji gazowej obciążają Najemcę lokalu.

## **§8**

1. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą Wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.
2. Wszelkie prace remontowe w lokalu wykonywane na koszt Najemcy, należy wcześniej uzgodnić z Wynajmującym (w szczególności ustalić, czy prace remontowe wymagają zgody Wynajmującego na piśmie, wykonania projektów, itd.). Wszelkie koszty związane z realizacją prac remontowych przez Najemcę, tj. uzyskanie odpowiednich pozwoleń, wykonanie projektów, itd. obciążają bezpośrednio Najemcę lokalu.

## **§9**

Umowa podnajmu lokalu w jego części albo oddanie w bezpłatne użytkowanie wymaga pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem wypowiedzenia najmu.

## **§10**

W przypadku pobytu Najemcy poza lokalem objętym niniejszą umową najmu przez okres dłuższy niż 30 dni. Najemca jest zobowiązany wskazać Wynajmującemu adres do doręczeń

pod rygorem przyjęcia skutku doręczenia zawiadomienia o którym mowa w §5 pkt. 4, przesłanych na adres lokalu podany w umowie.

### **§11**

1. Najemca wyraża zgodę na dostarczanie/wysyłanie wszelkiej korespondencji:
  - a) do skrzynki pocztowej (przydzielonej do lokalu, który jest przedmiotem najmu).
  - b) na adres e-mail Najemcy: .....
2. Korespondencja dostarczona w formie opisanej w §11 pkt. 1 uważa się za odebraną przez Najemcę w chwili jej dostarczenia/wysłania.
3. W przypadku akceptacji wysyłania korespondencji na adres e-mail, Najemca zobowiązany jest do powiadomienia Wynajmującego o każdorazowej zmianie adresu e-mail w formie pisemnej.

### **§12**

Najemca oświadcza, iż zapoznał się z obowiązującymi Regulaminami:

- a) ustalania zaliczek i rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków;
- b) porządku domowego;
- c) rozkładania zaległości z tytułu opłat;
- d) ustalania zaliczek i rozliczania kosztów zużycia energii elektrycznej w częściach wspólnych budynków;
- e) dostawy i rozliczeń energii cieplnej;

dla lokali będących w zasobach Nieruchomości – Brzeziny Sp. z o.o. i akceptuje ich postanowienia.

### **§13**

1. Umowę zawarto na czas nieoznaczony z mocą od dnia ..... r.
2. Umowa może zostać rozwiązana za pomocą porozumienia stron.
3. Najemca może wypowiedzieć umowę na zasadach określonych w Kodeksie Cywilnym.
4. Wynajmujący może wypowiedzieć najem z przyczyn określonych w Kodeksie Cywilnym oraz gdy Najemca nie stosuje się do postanowień niniejszej umowy oraz do Regulaminów wymienionych w §12.
5. Wypowiedzenie dokonane przez Wynajmującego powinno być sporządzone w formie pisemnej pod rygorem nieważności oraz powinno określać przyczynę wypowiedzenia.

### **§14**

1. W przypadku rozwiązania umowy z Najemcą, Najemca jest zobowiązany opróżnić oraz opuścić lokal w terminie podanym przez Wynajmującego w formie pisemnej.

2. W przypadku nieopróżnienia oraz nieopuszczenia lokalu przez Najemcę w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego, Wynajmujący ma prawo obciążyć Najemcę z tytułu bezumownego korzystania z lokalu.
3. Wysokość czynszu za bezumowne korzystanie z lokalu wynosi dwukrotność stawki czynszowej, określonej w §5 pkt. 1.

#### **§15**

Wszelkie zmiany i uzupełnienia postanowień niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej.

#### **§16**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

#### **§17**

Wszelkie spory wynikłe na tle realizacji niniejszej umowy z wyjątkiem spraw związanych z dodatkami mieszkaniowymi rozpatrywać będzie właściwy rzeczowo dla Wynajmującego sąd.

#### **§18**

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

.....  
**WYNAJMUJĄCY:**

.....  
**NAJEMCA:**

Załączniki:

1. Załącznik nr 1 – klauzula informacyjna o przetwarzaniu danych osobowych dla Najemców.
2. Załącznik nr 2 – oświadczenie o użytkowaniu instalacji gazowej zasilanej gazem z butli propan – butan.
3. Załącznik nr 3 – oświadczenie o właściwym użytkowaniu indywidualnych butli na gaz płynny oraz warunki legalizacyjne.