

UMOWA O ODPLATNE UZYWANIE LOKALU NR ...

zawarta w dniu we Włocławku pomiędzy *Miejskim Budownictwem Mieszkaniowym Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością* z siedzibą we Włocławku, ul. Kazimierza Pułaskiego 6 lok B2, 87-800 Włocławek

zwanym dalej Wynajmującym,

a Panem/Panią/

.....
Adres do korespondencji.....

Adres skrzynki e-mail.....

Numer telefonu.....

PESEL

zwanym dalej Najemcą.

Podstawą zawarcia umowy o odpłatne używanie lokalu jest art. 5 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 1

1. Wynajmujący odpłatnie oddaje Najemcy do odpłatnego używania lokal mieszkalny Nr.....położony w budynku Nrprzy ul. Celulozowej we Włocławku o powierzchni użytkowej m², w tym powierzchni mieszkalnej m².
2. Lokal składa się z.....pokoi, kuchni, holu, wc, łazienki.
3. Najemcy przysługuje korzystanie z komórki lokatorskiej znajdującej się w piwnicy budynku oraz
4. Lokal wyposażony jest w następujące instalacje: elektryczną, centralnego ogrzewania, wodociągowo – kanalizacyjną, zimną i ciepłą wodę, RTV/SAT.
5. Do zamieszkania w lokalu opisanym w ust. 1-4 wraz z Najemcą uprawnione są następujące osoby:
.....
.....
.....
6. Lokal opisany w ust.1 wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Włocławek.

§ 2

1. Wynajmujący przekazuje Najemcy lokal określony w § 1 ust. 1 oraz pomieszczenie przynależne położone poza lokalem, określone w § 1 ust. 3.
2. Wydanie lokalu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, stanowiącego **załącznik nr 1** do niniejszej umowy, określającego w szczególności jego stan techniczny oraz rodzaj i stopień zużycia instalacji oraz urządzeń technicznych znajdujących się w lokalu jak również stan elementów wyposażenia lokalu.
3. Protokół stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu.

§ 3

Wynajmujący zobowiązany jest do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku, umożliwiających Najemcy korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, windy i innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określone odrębnymi przepisami.

§ 4

1. Do obowiązków Najemcy należy w szczególności:
 - a) używanie lokalu z należytą dbałością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz wykonywania obowiązków określonych w Ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, oraz w odpowiednich przepisach Kodeksu Cywilnego,
 - b) utrzymywanie lokalu oraz pomieszczeń, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym oraz przestrzegania porządku domowego, a także dbanie i ochrona przed uszkodzeniami lub dewastacją części budynku przeznaczonych do wspólnego użytku (dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze) i otoczenie budynku,
 - c) ponoszenia odpowiedzialności za szkody powstałe w lokalu i pomieszczeniach opisanych w pkt b), powstałe z przyczyn leżących po stronie Najemcy.
2. Najemca może dokonywać ulepszenia w lokalu tylko na podstawie pisemnej zgody Wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy, określającej sposób rozliczenia z tego tytułu. Ze względu na okres rękojmi i gwarancji udzielonej przez wykonawcę, który wybudował i wyposażył lokal, Najemca w okresie 6 lat od dnia zawarcia umowy, nie może wprowadzać w wynajmowanym lokalu ulepszeń, zmian modernizacyjnych tj. malowanie ścian na kolor odbiegający od koloru pierwotnego, budowę ścianek działowych, montowania urządzeń klimatyzacyjnych, wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, płytek ściennych, okładzin ceramicznych, szklanych lub podłogowych, wymiany zainstalowanych sprzętów oraz elementów wyposażenia lokalu tj. domofonu, zlewozmywaki umywalki wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych i grzewczych, brodzika, mis klozetowych, okien i drzwi, oraz innych zamontowanych przedmiotów znajdujących się w lokalu w dniu zawarcia umowy o odpłatne używanie lokalu.
3. W przypadku dokonywania przeglądu technicznego budynku, lokalu albo wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest udostępnić wejście do wynajmowanego lokalu celem wykonania niezbędnych czynności obciążających Wynajmującego.
4. Przed zawarciem umowy o odpłatne używanie lokalu Najemca wpłacił Wynajmującemu kaucję zabezpieczającą pokrycie należności z tej umowy, przysługujących Wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Kaucja ta wynosi sześciokrotność miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy.
5. Zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana.
6. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez Najemcę, po potrąceniu należności Wynajmującego z tytułu najmu lokalu.
7. Umowa podnajmu lokalu w całości lub w części albo oddanie do bezpłatnego używania lokalu w całości lub jego części wymaga pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem wypowiedzenia umowy o oddanie do odpłatnego używania.

§ 5

1. Najemca płacić będzie miesięcznie Wynajmującemu czynsz:
w wysokości **11,85 zł (słownie: jedenaście złotych 85/100)**
za m² pow. użytkowej lokalu określonego w § 1 ust. 1, tj. w wysokości miesięcznej.....zł (słownie:/100)
Czynsz płatny jest od dnia przejścia lokalu określonego w § 1 i podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego w/w lokalu.
2. Oprócz czynszu, o którym mowa w ust. 1, Najemca uiszczać będzie Wynajmującemu miesięcznie opłaty związane z użytkowaniem lokalu (niezależne od Wynajmującego) tj. opłat za dostawy do lokalu energii cieplnej płatne w formie zaliczki miesięcznej określonej w przeliczeniu stawki do powierzchni lokalu, wody, podgrzewu wody oraz odbiór ścieków na podstawie miesięcznego odczytu zużycia wody i odprowadzenia ścieków według taryfy operatora, odpadów i nieczystości stałych według oświadczeń Najemcy, a także kosztu odczytu wodomierzy i sprzątnięcia klatek schodowych w kwotach wymienionych w załączniku nr 2 do niniejszej umowy. W przypadku zmiany tych opłat w trakcie trwania najmu Najemca zobowiązuje się do zapłaty należności wyliczonej na podstawie nowych stawek, po każdorazowym pisemnym zawiadomieniu Najemcy przez Wynajmującego.
3. Z zastrzeżeniem wyjątków wskazanych w art. 8a ust. 4 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego -

Wynajmujący może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące. Wypowiedzenie wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie.

4. Za zapłatę czynszu i innych opłat odpowiedzialność solidarną z Najemcą ponoszą stale mieszkające z nim osoby pełnoletnie.
5. Czynsz oraz opłaty, o których mowa w ust. 2, płatne są z góry **do dnia 10 każdego miesiąca** na rachunek nr XX XXXXX XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX.
6. Czynsz oraz opłaty, o których mowa w ust. 2, za okres od dnia ...09.2022r. w do dnia 30.....2022r. Najemca zobowiązany jest zapłacić w terminie 7 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy.
7. W przypadku nie uiszczenia czynszu i innych opłat w terminie określonym w ust. 5 bądź w ust. 6, Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych za opóźnienie.

§ 6

1. Wynajmujący może wypowiedzieć stosunek prawny z przyczyn wskazanych w Ustawie w art. 11 ust. 2-3, art. 21 ust. 4-4b i 5 oraz art. 21 a.
2. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.

§ 7

1. Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, Wynajmujący może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli Najemca:
 - a) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu 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/ i
 - b) jest w zwłoce z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od Wynajmującego, co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub
 - c) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela, lub
 - d) używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku.
2. Wynajmujący lokal może wypowiedzieć stosunek najmu z zachowaniem:
 - a) sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, z powodu niezamieszkiwania Najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy;
 - b) miesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, osobie, której przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, a Najemca może używać tego lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego.
3. W przypadku gdy powierzchnia lokalu przekracza w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego:
 - a) 50 m²- dla jednej osoby,
 - b) 25 m²- dla każdej kolejnej osobyWynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego, pod warunkiem jednoczesnego przedstawienia pisemnej oferty zawarcia umowy najmu innego lokalu, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny.

§ 8

Gmina Miasto Włocławek nie częściej niż co 2,5 roku weryfikuje spełnienie przez Najemców kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lokalu, według zasad i skutków określonych w art. 21 c ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 9

Z ważnych przyczyn, innych niż określone w § 7 Wynajmujący może wytoczyć powództwo o rozwiązanie stosunku prawnego i nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu, jeżeli strony nie osiągnęły porozumienia co do warunków i terminu rozwiązania tego stosunku.

§ 10

Najemcę obciąża w czasie trwania stosunku najmu naprawa i konserwacja:

- a) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych,
 - b) okien i drzwi,
 - c) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej, 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,
 - d) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej,
 - e) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie niedrożności,
 - f) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez: malowanie i tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów, malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.
1. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw, a także zwrócić Wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go Najemcy.
 2. Strony umowy zgodnie ustalają, że w przypadku nie odnowienia lokalu i nie dokonania przez Najemcę obciążających go napraw, w terminie do 30 dni po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu, Wynajmujący jest uprawniony do odnowienia i napraw na koszt Najemcy. Najemca zobowiązany jest wówczas do zwrotu Wynajmującemu poniesionych kosztów odnowienia i napraw, w terminie 7 dni od dnia doręczenia faktury VAT.
 3. Najemca jest zobowiązany do zapłaty Wynajmującemu odszkodowania za czas wykonywania odnowienia lokalu i jego napraw przypadający po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu.
 4. W przypadku awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody Najemca jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli Najemca jest nieobecny lub 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.
 5. Jeśli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność Najemcy lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, Wynajmujący jest zobowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia Najemcy, z czynności tych sporządza się protokół.

§ 11

Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas nieoznaczony / ~~lub na czas trwania stosunku pracy.*~~

§ 12

W okresie trwania umowy o odpłatne używanie lokalu strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną.

§ 13

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego oraz odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 14

Wszelkie sprawy mogące wyniknąć w związku z wykonaniem umowy strony poddają rozstrzygnięciu przez właściwy sąd powszechny właściwy ze względu na położenie lokalu będącego przedmiotem umowy o odpłatne używanie lokalu.

§ 15

Zmiana niniejszej umowy może nastąpić pod rygorem nieważności wyłącznie w formie pisemnej.

§ 16

Umowa niniejsza sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla Wynajmującego, Najemcy.

§ 17

Zawarcie niniejszej umowy powoduje rozwiązanie umowy najmu zawartej
w dniu.....na lokal nr.....w budynku przy
ul we Włocławku.

* niepotrzebne skreślić

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

Załączniki:

1. Protokół zdawczo-odbiorczy,
2. Wykaz wysokości opłat,