

Umowa najmu lokalu mieszkalnego czynszowego
w ramach Programu 400 Mieszkań
w Gminie Jarocin

zawarta w dniu r. pomiędzy:

Jarocińskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Jarocinie zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000183634, posiadającą NIP: 617-19-47-353, Regon: 250962515, wysokość kapitału zakładowego

zwanym dalej „Wynajmującym”, reprezentowanym przez:

Prezesa Zarządu - Jerzego Wolskiego

a

.....legitymująca/y się dowodem osobistym nr

wydanym przez

pesel nr

.....legitymująca/y się dowodem osobistym nr

wydanym przez

pesel nr

zwanymi dalej „Najemcą”.

§ 1

LOKAL MIESZKALNY

1. Wynajmujący oświadcza, że posiada tytuł prawny (wynikający z umowy dzierżawy pomiędzy Wynajmującym, a Projekt Muncypalny Jarocin 1 Sp. z o.o.) do lokalu mieszkalnego nr ... położonego w budynku przy ul..... w o powierzchni m², składającego się z pokoju/i, pokoju dziennego z aneksem kuchennym, łazienki, korytarza, wiatrołapu i pomieszczenia gospodarczego. Metraż jest zaokrąglony do pełnej jedności.
2. Lokal jest wyposażony w instalacje: elektryczną, gazową, centralne ogrzewanie indywidualne, wodociągową i kanalizacyjną. Do lokalu doprowadzony jest również sygnał tele-internetowy.
3. Do lokalu nie przynależy żadne pomieszczenie gospodarcze (piwnica).

§ 2

PRZEDMIOT NAJMU

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania lokal mieszkalny, opisany w § 1 na cele mieszkaniowe, a Najemca prawo to przyjmuje i oświadcza, że będzie w lokalu tym zamieszkiwać, przy czym na potrzeby niniejszej umowy przyjmuje się, że przez zamieszkiwanie rozumie się przebywanie z zamiarem stałego pobytu, zorganizowanie w miejscu zamieszkania głównego ośrodka życiowego, korzystanie z mediów na podstawie umów zawartych z przedsiębiorstwami przesyłowymi.



2. Najemca oświadcza, że używanie lokalu na podstawie niniejszej umowy ma na celu – wyłącznie - zaspokojenie jego (i osób wskazanych do wspólnego zamieszkania) potrzeb mieszkaniowych.
3. Mieszkanie zostanie przekazane Najemcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego wraz ze zdjęciami poszczególnych pomieszczeń w lokalu, będącego integralną częścią niniejszej umowy – załącznik nr 1. Przekazanie lokalu nastąpi nie później niż w ciągu 7 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy najmu. Naliczanie opłat czynszowych i innych opłat miesięcznych nastąpi od dnia wydania lokalu Najemcy.
4. W przypadku nieodebrania lokalu z winy leżącej po stronie Najemcy naliczanie opłat czynszowych i innych opłat miesięcznych nastąpi automatycznie po upływie terminu wskazanego w ust. 3.
5. Najemca oświadcza, że zna stan techniczny przedmiotu najmu i nie wnosi do niego uwag.

§ 3 ZASADY NAJMU

1. Najemca będzie korzystał z przedmiotu najmu wraz z:
 - a), pesel, stopień pokrewieństwa,
 - b), pesel, stopień pokrewieństwa,
 - c), pesel, stopień pokrewieństwa,
 - d), pesel, stopień pokrewieństwa,zwane dalej „osobami wskazanymi do wspólnego zamieszkania”.
2. Poza osobami wskazanymi w ust. 1 Najemca nie może oddawać całości ani części przedmiotu najmu w podnajem albo w jakikolwiek inny stosunek prawny lub do nieodpłatnego używania bez zgody Wynajmującego, pod rygorem rozwiązania niniejszej umowy za 1-miesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Najemca zobowiązany jest do dokonywania na własny koszt bieżących napraw i niezbędnych remontów przedmiotu najmu w okresie trwania umowy będących efektem bieżącego korzystania z lokalu, tj., do naprawy i konserwacji:
 - a) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;
 - b) okien i drzwi;
 - 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 czerpialnych 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) etażowego centralnego ogrzewania,
 - g) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
 - h) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:
 - malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 - malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.
4. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania Regulaminu porządku domowego, stanowiącego załącznik nr 2 i innych ogólnie przyjętych przez mieszkańców budynku zasad w zakresie utrzymania porządku, ładu, spokoju oraz dbałości o zachowanie

substancji mieszkaniowej stanowiącej załącznik nr 3, pod rygorem skorzystania Wynajmującego z prawa wypowiedzenia umowy najmu.

5. Najemca odpowiedzialny jest za wszelkie szkody powstałe – w lokalu lub w innych lokalach, a także w częściach wspólnych nieruchomości, w której lokal się znajduje - z jego winy, a także z winy innych osób (w lokalu tym przebywających) za zgodą Najemcy i zobowiązuje się pokrywać wszelkie szkody, jakie z tego tytułu powstaną. Najemca przyjmuje do wiadomości, że w jego interesie jest zawrzeć umowę ubezpieczenia lokalu i wyposażenia lokalu.
6. Najemca zobowiązany jest umożliwić Wynajmującemu dokonanie przeglądu lokalu po każdorazowo uprzednio uzgodnionym terminie, chyba że uzgodnienie terminu z Najemcą jest niemożliwe lub znacznie utrudnione, a przegląd lokalu musi zostać wykonany, w celu zapobieżenia powstaniu szkód, czy ich ograniczeniu.
7. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, Najemca jest obowiązany do niezwłocznego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia, a jeżeli Najemca jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, Wynajmujący (na co Najemca wyraża zgodę) ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Służby Miejskiej, lub firmy ochroniarskiej, z którą Wynajmujący ma zawartą umowę, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej, także przy jej udziale.
8. Najemca oświadcza, że w czasie trwania stosunku najmu spełniał będzie wszelkie wymagania, jakie określono wobec Najemców lokali mieszkalnych w ramach Programu 400 Mieszkań w *Regulaminie Pracy Komisji Kwalifikacyjnej oraz Ramowe Zasady Stosunku Najmu* obowiązującym u Wynajmującego, w szczególności w czasie trwania stosunku najmu:
 1. będzie rozliczał (obowiązek ten dotyczy również osób wskazanych do wspólnego zamieszkania) Podatek dochodowy w Jarocinie (w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy najmu Najemca przedłoży Wynajmującemu kserokopię zgłoszenia aktualizacyjnego osoby fizycznej ZAP-3). Nadto Najemca zobowiązuje się do składania w Spółce co dwa lata w terminie do 31 maja potwierdzenia rozliczenia za rok poprzedni Podatku dochodowego przez siebie i osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkania we właściwym Urzędzie Skarbowym w Jarocinie (kserokopia zeznania wraz z potwierdzeniem złożenia lub zaświadczenie wydane przez właściwy Urząd Skarbowy), oboje obowiązki winny być spełnione pod rygorem naliczenia kary umownej w wysokości 100 % miesięcznego czynszu, kara umowna naliczana będzie miesięcznie, począwszy od miesiąca następującego po miesiącu w którym upłynął Najemcy termin do przedłożenia potwierdzenia i naliczana będzie dopóki Najemca nie złoży wymaganych dokumentów. Uprawnienie Wynajmującego do naliczenia kary umownej zaktualizuje się dopiero po wezwaniu Najemcy do przedłożenia potwierdzenia rozliczenia w terminie 14 dni. Pierwsze oświadczenie aktualizacyjne Najemca złoży 31.05.20.... r.
 2. dopełni i utrzyma w trakcie trwania najmu (obowiązek ten dotyczy również osób wskazanych do wspólnego zamieszkania) obowiązku meldunkowego (na pobyt stały) na terenie Jarocina pod adresem, obejmującym przedmiot najmu (w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy najmu Najemca przedłoży Wynajmującemu zaświadczenie o zameldowaniu swoim i osób wskazanych do wspólnego zamieszkania w Jarocinie), pod rygorem naliczenia kary umownej w wysokości 100 % miesięcznego czynszu, kara umowna naliczana będzie miesięcznie, począwszy od miesiąca następującego po miesiącu w którym upłynął Najemcy termin do przedłożenia zaświadczenia i naliczana będzie dopóki Najemca nie złoży wymaganych dokumentów. Uprawnienie Wynajmującego do naliczenia kary umownej zaktualizuje się dopiero po wezwaniu Najemcy do przedłożenia zaświadczenia w terminie 14 dni.



3. nie posiada i nie nabędzie prawa (tytułu prawnego) do innego lokalu mieszkalnego (lub innej nieruchomości o charakterze mieszkalnym) na terenie Gminy Jarocin i/lub pobliskiej miejscowości. Najemca zobowiązuje się do składania w Spółce co dwa lata w terminie do 31 maja oświadczenia aktualizacyjnego dot. nieposiadania tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego pod rygorem naliczenia kary umownej w wysokości 100 % miesięcznego czynszu, kara umowna naliczana będzie miesięcznie, począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym upłynął Najemcy termin do przedłożenia oświadczenia i naliczana będzie dopóki Najemca nie złoży oświadczenia aktualizacyjnego. Uprawnienie Wynajmującego do naliczenia kary umownej zaktualizuje się dopiero po wezwaniu Najemcy do przedłożenia oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w terminie 14 dni. Złożenie nieprawdziwego oświadczenia zagrożone jest sankcją wynikającą z art. 233 kodeksu karnego. Pierwsze oświadczenie aktualizacyjne Najemca złoży 31.05.20..... r.
4. będzie utrzymywał regularną zdolność do płacenia miesięcznych opłat naliczanych przez Wynajmującego z tytułu czynszu (w przypadku zmiany sytuacji w zakresie uzyskiwanych dochodów Najemca przedłoży aktualizacyjne zaświadczenie z ostatnich 12 miesięcy kalendarzowych, od pracodawcy lub innych zaświadczeń z podmiotów np. ZUS), potwierdzających regularną zdolność, nie później niż w ciągu 30 dni od dnia podpisania umowy najmu.
9. Złożenie jakichkolwiek oświadczeń (wynikających z umowy) niezgodnych z prawdą lub ich niezłożenie jak również niewypełnienie obowiązków związanych z zapłatą kar umownych daje Wynajmującemu uprawnienie do rozwiązania umowy najmu za wypowiedzeniem, z zachowaniem terminu, wskazanego w §8 ust.2.
10. W przypadku chęci wykonania zabudowy tarasu, zabudowa architektoniczna tarasów zlokalizowanych na parterze winna być wykonana według projektu przygotowanego przez Wynajmującego i zgodnie z jego wytycznymi i przez Wynajmującego, jednak na koszt Najemcy, co Najemca przyjmuje do wiadomości. W takim przypadku Wynajmujący przyjmuje na siebie odpowiedzialność za prawidłowość wykonanej zabudowy. Poczynione nakłady po rozwiązaniu stosunku najmu przechodzą na własność Wynajmującego, z obowiązkiem spłaty Najemcy przy uwzględnieniu normalnego zużycia, przy prawidłowej eksploatacji. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do dokonania oceny stanu zabudowy, celem dokonania wyceny kwoty spłaty, co Najemca przyjmuje do wiadomości. Wynajmujący nie ma obowiązku spłaty Najemcy w przypadku pogorszenia stanu zabudowy wywołanego nieprawidłową eksploatacją.
- 10¹. Najemca zwraca Wynajmującemu koszty wykonania zabudowy na zasadach określonych w zarządzeniu Prezesa Zarządu JTBS Wynajmującego. Najemca przyjmuje do wiadomości, że szczegóły spłaty (ilość i częstotliwość rat) oraz skutki braku wpłat lub opóźnienia wpłat z tego tytułu określone będą w ww. zarządzeniu, które będzie Najemcy okazane.
11. W przypadku chęci wykonania zabudowy półpiętra przy drzwiach wejściowych do lokalu, zlokalizowanego na piętrze, Najemca ma obowiązek zwrócić się o wyrażenie zgody na zakres i sposób wykonania zabudowy na piśmie. Wynajmujący w odpowiedzi na złożony wniosek przedstawi Najemcy szczegółowe warunki dotyczące montażu zabudowy.
12. W przypadku zawarcia umowy najmu z małżonkami jako najemcami, odpowiadają oni za zobowiązania solidarnie (podobnie w sytuacji, w której to jeden ze współmałżonków zawiera umowę na zasadach określonych w art. 680(1) kodeksu cywilnego), a kwestie ustania stosunku najmu regulują właściwe przepisy, w szczególności art. 680 (1) kodeksu cywilnego.
13. W przypadku zawarcia umowy najmu z kilkoma Najemcami, umowa wiąże strony do momentu skutecznego jej rozwiązania (wypowiedzenia) albo przez Wynajmującego albo

do momentu skutecznego jej rozwiązania (wypowiedzenia) przez wszystkich Najemców działających łącznie i zgodnie.

§ 4

OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO

Wynajmujący zobowiązany będzie na własny koszt utrzymać w należyтым stanie technicznym Obiekty. Wynajmujący będzie w szczególności zobowiązany do:

1. Utrzymywania Obiektów w stanie niepogorszonym wynikającym ze standardowego użytkowania, w tym do organizowania, prowadzenia konserwacji i napraw bieżących, w tym do dokonywania napraw Obiektów, ich pomieszczeń i urządzeń oraz przywrócenie poprzedniego ich stanu, niezależnie od przyczyn, w szczególności w zakresie wynikającym z przewidzianych prawem przeglądów okresowych;
2. Dokonywania przeglądów okresowych Obiektów oraz napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego, stanowiących część wspólną Obiektów zwłaszcza:
 - Napraw i wymiany instalacji: wodociągowej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, elektrycznej oraz anteny zbiorczej,
 - Napraw i wymiany podłóg, posadzek i tynków na klatkach schodowych Obiektów,
 - Napraw i wymiany pieców grzewczych stanowiących wyposażenie lokalu w okresie gwarancyjnym i pozagwarancyjnym. Wymiana nie dotyczy nieprawidłowego użytkowania i ich uszkodzenia przez Najemcę. W takim przypadku wszelkie koszty ponosi Najemca.
3. Sporządzania protokołów szkód i utrzymanie w tych sprawach kontaktów z firmami ubezpieczeniowymi.
4. Utrzymania i pielęgnacji zieleni na powierzchniach wspólnych, trawników, drzew, krzewów i roślin ozdobnych.
5. Utrzymania i bieżącej konserwacji urządzeń placów zabaw i piaskownic dla dzieci znajdujących się na powierzchniach wspólnych według zasad zgodnych z obowiązującymi przepisami prawa.
6. Utrzymania i bieżącej konserwacji boksów śmietnikowych, trzepaków i ławek.
7. Utrzymania w czystości i bieżącej konserwacji wszystkich chodników i jezdni wewnętrznych dróg dojazdowych oraz opasek wokół budynków i dojeżdż do Obiektów.
8. Odśnieżania w okresie zimy i zabezpieczania przed poślizgiem chodników, dojeżdż oraz dróg dojazdowych.
9. Zapewnienia ochrony przeciwpożarowej.
10. Zapewnienia dyżurów w sytuacjach awaryjnych, podczas pożarów, klęsk żywiołowych i w uzasadnionych przypadkach podczas innych zdarzeń losowych.
11. Organizacji przeprowadzenia kompleksowej deratyzacji 2 razy w roku.
12. Organizacji przeprowadzenia dezynsekcji i deratyzacji w przypadkach: plagi insektów i gryzoni, odbioru lokali po zgonach i w innych uzasadnionych sytuacjach.
13. Organizacji wywozu odpadów stałych na miejskie wysypisko śmieci.
14. Egzekwowania od firm wywozowych ustawienia pojemników na odpady w stałych miejscach do tego wyznaczonych.
15. Zapewnienia prawidłowego oznakowania Obiektów i klatek schodowych; zamawiania i montowania nowych lub bieżące odnawianie uszkodzonych oznakowań.

§ 5

CZYNSZ I INNE OPŁATY



1. Na dzień zawarcia umowy stawka czynszu za 1m² wynosi złotych.
2. Z tytułu używania lokalu Najemca jest zobowiązany uiszczać Wynajmującemu następujące opłaty:

1/czynsz najmu w wysokościm² xzł = zł
 2/odpady komunalne ... xzł = zł

Razem zł

3. Najemca przyjmuje do wiadomości i zobowiązuje się zawierać umowy z dostawcami mediów we własnym imieniu, w szczególności umowy na dostawę energii elektrycznej, gazowej (CO), dostawę wody/odprowadzanie ścieków. Zobowiązanie powyższe nie obejmuje umów na usuwanie odpadów stałych i świadczenie usług kominiarskich.
4. Najemca przyjmuje do wiadomości, że wysokość czynszu będzie ulegać zmianie, na zasadach określonych w niniejszej umowie.
5. Wynajmujący poinformuje Najemcę o zmianie Regulaminu, o którym mowa w § 3 ust. 4. Zmiana Regulaminu nie stanowi zmiany umowy.
6. Kwoty, o których mowa w ust. 2 będą płatne miesięcznie z góry do 15 dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy:
7. W przypadku niedotrzymania ww. terminów płatności, będą naliczane ustawowe odsetki za każdy dzień opóźnienia.
8. Za opłacanie czynszu i innych opłat należnych Wynajmującemu, wynikających z niniejszej umowy solidarną odpowiedzialność ponoszą wszystkie pełnoletnie osoby mieszkające w lokalu, wskazane w §3 ust. 1.
9. Zmiany opłat, wynikające z przepisów powszechnie obowiązujących lub przepisów prawa gminnego nie wymagają zmiany niniejszej umowy.
10. Strony ustalają wysokość kaucji: (słownie:zł 00/100) złotych jako zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu oraz ewentualnych szkód w lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.
11. Kaucja, w wysokości określonej w ust. 10 jest uiszczona, zgodnie z zawartą umową rezerwacyjną.
12. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu 1 miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez Najemcę pod warunkiem zamieszkiwania w lokalu przez Najemcę przynajmniej 12 miesięcy, po potrąceniu należności przysługujących Wynajmującemu z tytułu niniejszej umowy najmu, w tym po potrąceniu kwot niezbędnych do naprawienia szkód powstałych w lokalu, o ile szkody takie zostaną stwierdzone przez Wynajmującego. W przypadku gdyby kaucja nie pokrywała pełnego zakresu naprawy szkód, Najemca zobowiązuje się uiścić kwotę stanowiącą różnicę pomiędzy rzeczywistymi kosztami naprawy szkód, a wpłaconą kaucją. Kaucję zwraca się w wysokości kwoty, w jakiej została uiszczona.
13. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu 1 miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, po potrąceniu należności Wynajmującego z tytułu najmu. Kaucja podlega zwrotowi osobie, która ją wpłaciła, chyba że Najemca/Najemcy złożą w tej kwestii zgodną i odmienną dyspozycję na piśmie.

§ 6

ZMIANA WYSOKOŚCI CZYN SZU

1. Wynajmujący może zdecydować, że czynsz najmu będzie podlegał waloryzacji. Podstawą waloryzacji czynszu najmu będzie wskaźnik „wzrostu cen na towary i usługi konsumpcyjne ogółem” ogłaszany przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim za

poprzedni rok kalendarzowy. Waloryzacja nie stanowi zmiany niniejszej Umowy i nie wymaga formy pisemnej.

2. Wynajmujący może podwyższyć czynsz najmu oraz inne opłaty (z wyłączeniem opłat za odpady komunalne, w tym przypadku zmiana wysokości tych opłat obowiązywać będzie od dnia zawiadomienia o tym fakcie Najemcy) za używanie lokalu za 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Wypowiedzenie czynszu najmu wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Najemca przyjmuje do wiadomości i nie wnosi w tym zakresie zastrzeżeń, że jedną z przyczyn podwyższenia stawki czynszu będzie przypadek wzrostu opłat i kosztów kapitału finansującego budowę budynków (obiektów), determinowany przez umowę, o której mowa w §1 ust. 1 umowy, w których lokale stanowią przedmiot najmu, w ramach Programu 400 Mieszkań lub wzrost innych kosztów związanych z eksploatacją budynków.
4. W przypadku nieskorzystania przez Najemcę z prawa przysługującego mu na podstawie art. 8a ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, wówczas od upływu terminu wypowiedzenia jest obowiązany uiszczać czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu w wysokości wynikającej z wypowiedzenia.

§ 7 ULEPSZENIA

1. Najemca może wprowadzić w przedmiocie najmu ulepszenia tylko za pisemną zgodą Wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu. Wprowadzenie ulepszeń bez zgody Wynajmującego daje Wynajmującemu prawo do zatrzymania ulepszeń bez obowiązku zapłaty na rzecz Najemcy kwot poniesionych z tego tytułu lub żądanie przywrócenia stanu poprzedniego.
2. Najemca nie może dokonywać zmian o charakterze konstrukcyjnym wewnątrz lokalu (w tym wszelkie instalacje) i architektonicznych na zewnątrz budynku (np. na elewacji, dachu, balustradzie/balkonie).
3. W przypadku zamiaru wprowadzenia ulepszeń, o jakich mowa w ust.1 i 2 Najemca składa pisemny wniosek do Wynajmującego, jednocześnie określając zakres i charakter zmian oraz rodzaj materiałów, jakie mają posłużyć do prowadzenia zamierzonych prac.

§ 8 CZAS TRWANIA UMOWY

1. Niniejsza umowa najmu zawarta jest na czas oznaczony i wiąże strony od dnia jej zawarcia do dnia 30 listopada 2041 roku, (przy czym po rozwiązaniu umowy najmu z dniem 30 listopada 2041 roku Najemcy będzie przysługiwać prawo pierwszeństwa najmu lokalu, którego był dotychczas Najemcą na czas nieokreślony), z możliwością jej wypowiedzenia na zasadach określonych poniżej.
2. Wynajmujący może rozwiązać umowę za 1-miesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, 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 (za rażące wykraczanie przeciwko porządkowi domowemu Wynajmujący uzna w szczególności



- wielokrotne postępowanie w sposób sprzeczny z zapisami Regulaminu Porządku Domowego, natomiast za uporczywe postępowanie Wynajmujący uzna sytuację, w której pomimo pisemnego wezwania do zaprzestania stwierdzonych naruszeń Najemca nie zmieni swojego postępowania), lub
- b) jest w opóźnieniu z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od właściciela pobieranych przez właściciela tylko w przypadkach gdy lokator nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług, 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) podnajął albo oddał na podstawie innego stosunku prawnego do używania albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody Wynajmującego,
 - d) w innych przypadkach wyraźnie wskazanych w umowie, tj. gdy Najemca postępuje w sposób sprzeczny z umową.
3. Wynajmujący może wypowiedzieć stosunek najmu w innych przypadkach wskazanych w ustawie o ochronie praw lokatorów, w szczególności 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 lokator może używać tego lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego.
4. Najemca może rozwiązać umowę za 1-miesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, pod warunkiem zamieszkiwania w lokalu będącym przedmiotem najmu przez okres przynajmniej 12 miesięcy. Najemca może rozwiązać umowę najmu przed upływem 12 miesięcy zamieszkiwania w lokalu będącym przedmiotem najmu z zachowaniem 12 miesięcznego okresu wypowiedzenia.
5. 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, wymienionych w umowie i protokole zdawczo-odbiorczym, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go Najemcy.
6. Najemca zobowiązuje się do rozwiązywania umów na dostarczenie mediów (gaz, energia elektryczna itd.) do dnia zdania lokalu, określonego w §1 ust. 1, pod rygorem obowiązku zapłaty przez Najemcę kary umownej w wysokości kaucji zabezpieczającej, podlegającej zwrotowi, za niewykonanie tego obowiązku umownego. Wynajmujący może odstąpić od naliczenia kary umownej w przypadku niezwłocznego dostarczenia dokumentów potwierdzających rozwiązanie umów na dostarczenie mediów przez Najemcę.
7. Najemca zobowiązuje się dokonywać okresowych i gwarancyjnych/pogwarancyjnych – 1-rocznych- przeglądów pieców (gazowego i dwufunkcyjnego). Wynajmujący w dniu zdania lokalu mieszkalnego po rozwiązaniu umowy najmu zażąda okazania mu protokołów/potwierdzeń z wykonanych przeglądów przez autoryzowany serwis za ostatnie 3 lata kalendarzowe, poprzedzające rok, w którym rozwiązała się umowa najmu. Nieprzedłożenie ww. dokumentów skutkować będzie dokonaniem dodatkowego przeglądu ww. urządzeń przez Wynajmującego na koszt Najemcy. W przypadku stwierdzenia, że urządzenie/urządzenia nie nadają się do dalszego bezpiecznego użytkowania, zostaną przez Wynajmującego wymienione na koszt Najemcy, który to koszt zostanie potrącony z wpłaconej przez Najemcę kaucji. Najemca pokryje również

koszty naprawy, jeśli konieczność ich wykonania będzie wynikać z wykonanego dodatkowego przeglądu i zostaną one potrącone z wpłaconej przez Najemcę kaucji.

8. Najemca zobowiązany jest zgłaszać Wynajmującemu wszelkie usterki stwierdzone w przedmiocie najmu, pod rygorem uznania że usterki wywołane zostały nieprawidłowym użytkowaniem, co skutkować będzie potrąceniem z kaucji kosztów poniesionych (czy koniecznych do poniesienia), celem doprowadzenia lokalu mieszkalnego do stanu niepogorszonego.

§ 9 PRAWO WŁAŚCIWE

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie postanowienia Regulaminu Pracy Komisji Kwalifikacyjnej oraz Ramowe Zasady Stosunku Najmu obowiązującego u Wynajmującego, jak również przepisy Kodeksu cywilnego i inne właściwe przepisy prawa powszechnie obowiązujące.

§ 10 DORĘCZENIA

1. Strony umowy doręczać będą sobie korespondencję na adres wskazany w komparycji umowy. Zmiana adresu do doręczeń, obliguje tę stronę do poinformowania drugiej strony o tym fakcie na piśmie, pod rygorem uznania korespondencji za skutecznie doręczoną, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Najemca wyraża zgodę w formie odrębnego oświadczenia na doręczanie mu korespondencji w formie elektronicznej (tj. na podany adres mailowy oraz do skrzynki w Elektronicznym Biurze Obsługi Klienta), z pominięciem tradycyjnej wysyłki pocztowej. W przypadku złożenia takiego oświadczenia przez Najemcę korespondencję w takiej formie przesłanej uważa się za doręczoną.
3. Zgoda, o której mowa w ust. 2 nie obejmuje oświadczeń, które z mocy ustawy winny być przesłane na piśmie.

§ 11 ZGODY

1. Najemca wyraża zgodę na przetwarzanie danych do celów związanych z realizacją niniejszej umowy zgodnie z ustawą z dnia 10 maja 2018 roku o ochronie danych osobowych (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 1000 ze zmianami).
2. Najemca wyraża zgodę (nieodwołalną i nieograniczoną w czasie) na dokonanie przez Wynajmującego cesji (przelew) wierzytelności mu przysługujących wobec Najemcy (aktualnych, przyszłych oraz ekspektatyw wierzytelności) z tytułu stosunku najmu.

§ 12 POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Zawierając niniejszą umowę Najemca oświadcza, że zapoznał się i przyjął do stosowania postanowienia Regulaminu Pracy Komisji Kwalifikacyjnej oraz Ramowe Zasady Stosunku Najmu obowiązującego w Spółce.



2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W przypadku wystąpienia sprzeczności pomiędzy zapisami umowy i Regulaminu Pracy Komisji Kwalifikacyjnej oraz Ramowe Zasady Stosunku Najmu zastosowanie mają zapisy umowy.
4. Wszelkie spory mogące wyniknąć na tle wykonania niniejszej umowy Strony poddają rozpoznaniu właściwym rzeczowo i miejscowo sądom powszechnym.
5. Umowę sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, po 1 dla Najemcy, Wynajmującego i Właściciela nieruchomości- Projekt Municypalny Jarocin 1 Sp. z o.o.

Wynajmujący:

Najemca:

Załączniki:

- Załącznik nr 1 –Protokół zdawczo-odbiorczy wraz ze zdjęciami poszczególnych pomieszczeń w lokalu
- Załącznik nr 2 – Regulamin porządku domowego,
- Załącznik nr 3 – Użytkowanie mieszkania,
- Załącznik nr 4 – Oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
- Załącznik nr 5 – Ogólna klauzula informacyjna RODO,
- Załącznik nr 6 – Oświadczenie o wyrażeniu zgody na doręczanie korespondencji drogą elektroniczną.

