

Umowa najmu lokalu mieszkalnego czynszowego
zlokalizowanego w Witaszycach przy ul. Zapłocie 1c

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 **52 415 500,00 zł**

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 zawiera umowę najmu do lokalu mieszkalnego nr położonego w budynku przy **ul. Zapłocie 1c w Witaszycach** o powierzchni **55 m²**, składającego się z **2** 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 2. 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.

§ 2¹

NAJEM MIEJSCA POSTOJOWEGO

1. Wraz z przedmiotem najmu, Wynajmujący oddaje w najem miejsce postojowe (zwane dalej miejscem postojowym), a Najemca przyjmuje je w najem na zasadach określonych w niniejszym paragrafie.
2. Najemca korzystał będzie z miejsca postojowego nr....., zabezpieczonego zamykaną na klucz barierą. Najemca otrzyma 1 komplet kluczy i zobowiązuje się wpłacić kaucję za kluczyk w wysokości **100,00 zł** na rachunek bankowy w Banku Gospodarstwa Krajowego nr **83 1130 1088 0001 3136 4820 0005** w terminie 7 dni od zawarcia niniejszej umowy.
3. Kaucja za kluczyk podlega zwrotowi w przypadku rezygnacji z miejsca postojowego (rozwiązania umowy najmu miejsca postojowego) i zdania kluczyka.
4. Czynsz najmu za miejsce postojowe ustala się w stosunku miesięcznym wysokości 45,00 zł netto plus 23% VAT = **55,35 zł brutto**.
5. Czynsz najmu za miejsce postojowe płatne jest w terminach wskazanych dla czynszu za lokal mieszkalny na rachunek bankowy....
6. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.
7. Najemca oświadcza, że miejsce postojowe przeznaczone będzie wyłącznie do postoju samochodu osobowego marki, model, o numerze rejestracyjnym
8. Umowa najmu miejsca postojowego może być rozwiązana przez Wynajmującego w trybie natychmiastowym w przypadku rażącego naruszenia przez Najemcę ustaleń wskazanych w niniejszym paragrafie.
9. Zabronione jest zanieczyszczanie smarami i olejami miejsca postojowego, chodników i dróg dojazdowych oraz mycie pojazdów na terenie nieruchomości.
10. Najemca lub osoby korzystające z miejsc postojowych są zobowiązani do przestrzegania przepisów prawa o ruchu drogowym oraz stosowania się do organizacji ruchu drogowego ustalonego na terenie parkingu, zarówno w trakcie postoju jak i podczas ruchu pojazdów.
11. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody spowodowane przez pojazd lub powstałe w związku z korzystaniem z miejsca postojowego, w szczególności z tytułu zanieczyszczenia powierzchni parkingu na skutek wycieku płynów z pojazdu (wyciek oleju, płynu hamulcowego, płynu chłodniczego itp.).
12. Wynajmujący zachowuje prawo do przeprowadzania w każdym czasie wszechstronnej kontroli obiektu i przyległego terenu.
13. Umowę najmu miejsca postojowego każda ze stron może rozwiązać z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca. Oświadczenie o wypowiedzeniu umowy winno być złożone na piśmie pod rygorem nieważności.
14. Rozwiązanie umowy najmu lokalu, automatycznie powoduje rozwiązanie umowy najmu miejsca postojowego i nie jest wymagane złożenie żadnych innych dodatkowych oświadczeń.



§ 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 pokrewieństwazwanyymi 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 umywalk 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) 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 3 i innych ogólnie przyjętych przez mieszkańców budynku zasad w zakresie utrzymania porządku, ładu, spokoju oraz dbałości o zachowanie substancji mieszkaniowej stanowiącej załącznik nr 4, 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. 6¹. W przypadku niewywiązania się z obowiązku zgodnie z § 3 ust. 6 daje Wynajmującemu uprawnienie do rozwiązania umowy najmu za wypowiedzeniem, z zachowaniem terminu, wskazanego w §8 ust.2.
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 Straży 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 *Regulaminie Pracy Komisji Kwalifikacyjnej oraz Ramowych Zasadach Stosunku Najmu dotyczących przyznawania lokali mieszkalnych zlokalizowanych przy ul. Zapłocie 1c w Witaszycach* obowiązującym u Wynajmującego, w szczególności w czasie trwania stosunku najmu:
 1. 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.
 2. nie posiada i nie nabędzie prawa do innego lokalu mieszkalnego w tej samej 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 31.05.2025 r.
 3. 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 inne zaświadczenia z pozostałych podmiotów np. ZUS), potwierdzające 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 w terminie 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. Lokal mieszkalny położony na parterze wyposażony jest w drewnianą zabudowę tarasu, która stanowi własność Wynajmującego.
 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 Obiektu. 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 utrzymania 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 wysokości	55 m ² x 20,70 zł = 1 138,50 zł
2/odpady komunalne	.. x 24,50 zł = zł
3/ miejsce postojowe	1 x 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 miesiąca na rachunek bankowy Banku Gospodarstwa Krajowego: **13 1130 1088 0001 3136 4820 0004**.
7. W przypadku niedotrzymania w/w 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: **13 662,00 zł** (słownie: trzynaście tysięcy sześćset sześćdziesiąt dwa 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 została 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 uiszczyć 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 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.
 14. JTBS informuje, iż w związku z prawnym zabezpieczeniem spłaty kredytu, udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego w Warszawie na sfinansowanie przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego (Umowa kredytu nr 22/1544 z dnia 31.05.2022 r.), w formie przelewu (przeniesienia) wierzytelności powstałej z tytułu należnych czynszów/opłat związanych z użytkowaniem lokali z tytułu zawartych umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w kredytowanej nieruchomości (zgodni z art. 509 i następnym Kodeksu Cywilnego), w sytuacji konieczności skorzystania z tego zabezpieczenia Bank Gospodarstwa Krajowego może zwrócić się bezpośrednio do Najemcy z wezwaniem dokonywania comiesięcznych spłat kredytu, które stanowią jeden ze składników czynszu/opłat za lokal, w części przypadającej na Najemcy lokal, na rachunek wskazany przez BGK, na co Najemca niniejszym wyraża zgodę.
 15. Zgoda, o której mowa w ust. 14 ma charakter nieodwołalny i nieograniczony w czasie.

§ 6

ZMIANA WYSOKOŚCI CZYNSZU

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, 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. Podwyżka czynszu może być dokonywana zgodnie z art. 9 ust. 1b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.
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 roku (przy czym po rozwiązaniu umowy najmu z dniemroku 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 w lokalu objętym umową 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, 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 dokonywać okresowych i gwarancyjnych i 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.
 7. Najemca zobowiązany jest do dokonywania bieżącej konserwacji i corocznego malowania zabudowy tarasu w kolorze wskazanym przez Wynajmującego. W przypadku braku dokonywania bieżącej konserwacji trasy, zastrzega się, że Wynajmujący będzie mógł dokonać wszelkich prac konserwacyjnych i napraw na koszt Najemcy.
 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

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie postanowienia Regulaminu Pracy Komisji Kwalifikacyjnej oraz Ramowych Zasad Stosunku Najmu dotyczących przyznawania lokali mieszkalnych przy ul. Zapłocie 1c w Witaszycach obowiązującego u Wynajmującego, jak również przepisy Kodeksu cywilnego i inne właściwe przepisy prawa powszechnie obowiązujące.
2. Lokal, stanowiący przedmiot najmu wybudowany został przy udziale finansowania zwrotnego i może podlegać wyodrębnieniu na własność wyłącznie na zasadach określonych w ustawie (ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego - obecnie ustawa o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa z 26 października 1995 roku – Dz. U. z 2021 roku poz. 2224).

§ 10

DORĘCZENIA

1. Strony umowy doręczać będą sobie korespondencję na adresy wskazane w komparycji umowy. Zmiana adresu do doręczeń, obliuguje 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 Ramowych Zasad Stosunku Najmu dotyczących przyznawania lokali mieszkalnych przy ul. Zapłocie 1c w Witaszycach obowiązującego w Spółce.
2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W przypadku wystąpienia sprzeczności pomiędzy zapisami niniejszej umowy i Regulaminu Pracy Komisji Kwalifikacyjnej oraz Ramowych Zasad Stosunku Najmu dotyczących przyznawania lokali mieszkalnych przy ul. Zapłocie 1c w Witaszycach 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 dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

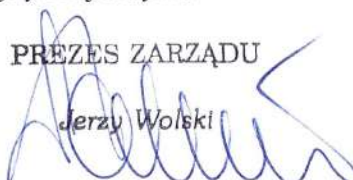
Wynajmujący:

Najemca:

Załączniki:

- Załącznik nr 1 – Zawiadomienie o przelewie wierzytelności,
- Załącznik nr 2 – Protokół zdawczo-odbiorczy wraz ze zdjęciami poszczególnych pomieszczeń w lokalu,
- Załącznik nr 3 – Regulamin porządku domowego,
- Załącznik nr 4 – Użytkowanie mieszkania,
- Załącznik nr 5 – Oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
- Załącznik nr 6 – Ogólna klauzula informacyjna RODO,
- Załącznik nr 7 – Oświadczenie o wyrażeniu zgody na doręczanie korespondencji drogą elektroniczną.
- Załącznik nr 8 – Świadectwo charakterystyki energetycznej budynku.

PREZES ZARZĄDU


Jerzy Wojski

Strona | 10