

UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO NA CZAS NIEOZNACZONY

zawarta w Częstochowie w dniu pomiędzy:

Gminą Miasto Częstochowa w imieniu i na rzecz której działa Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Częstochowie Spółka z o.o., ul. Polskiej Organizacji Wojskowej nr 24, 42-200 Częstochowa, wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000131961, NIP 5732301100, REGON 151405607, o kapitale zakładowym 14 109 500,00 złotych, reprezentowany przez

1.
2.

zwaną dalej „Wynajmującym”,

a
Panem(ia) PESEL:

zamieszkałym(ą) dotychczas pod adresem
zwanym(ą) dalej „Najemcą”.

Niniejsza umowa najmu lokalu mieszkalnego zawarta została zgodnie ze: Skierowaniem UM Km.
z dnia stanowiącym integralną część umowy.

§ 1.

Przedmiot umowy

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal mieszkalny nr położony na piętrze (parterze) w budynku znajdującym się w Częstochowie (strefa) przy ul. nr
2. Lokal ten składa się z: pokoi o łącznej powierzchni mieszkalnej m² oraz kuchni, przedpokoju, wc, łazienki i innych pomieszczeń *) o łącznej powierzchni użytkowej m² i jest wyposażony w następujące instalacje: wodociągowo - kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, ciepłą wodę użytkową, gazową, elektryczną, AZART lub TVK, możliwość korzystania z dźwigu osobowego, domofonową *)
*) **niepotrzebne skreślić**
3. Opis stanu technicznego lokalu, rodzaj i stan techniczny instalacji oraz urządzeń znajdujących się w lokalu określa protokół zdawczo-odbiorczy stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej umowy. Wydanie przez Wynajmującego lokalu Najemcy nastąpi z chwilą podpisania przez strony protokołu zdawczo-odbiorczego.
4. Protokół zdawczo-odbiorczy, o którym mowa w niniejszym paragrafie, będzie stanowił podstawę rozliczeń, po zakończeniu umowy najmu lokalu i przy jego zwrocie Wynajmującemu, według zasad określonych w § 7 ust. 5-6 niniejszej umowy.
5. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym lokalu. Stan ten akceptuje i nie wnosi co do niego zastrzeżeń.

§ 2.

Czynsz i opłaty należne za używanie lokalu (świadczenia)

1. Z tytułu najmu lokalu mieszkalnego Najemca zobowiązuje się uiszczać:
 - 1) miesięczny czynsz najmu, ustalony zgodnie z zasadami przewidzianymi w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn.: Dz.U.z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) za powierzchnię użytkową m² - stawka bazowa: zł gr. za 1 m²; stawka wyliczona: zł gr. za 1 m² (zróżnicowana od czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu). W sumie miesięcznie: zł gr.;
 - 2) opłaty należne za używanie lokalu (świadczenia), przez co rozumie się w szczególności opłaty niezależne od Wynajmującego i wydatki związane z utrzymaniem lokalu, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 8 i 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) oraz art. 688¹ Kodeksu cywilnego, obejmujące w szczególności:
opłaty niezależne od Wynajmującego:
 - zimną wodę zł gr.
 - odbiór nieczystości płynnych zł gr.
 - wodomierz budynkowy (abonamentowa) zł gr.
 - centralne ogrzewanie zł gr.
 - ciepłą wodę użytkową zł gr.

wydatki związane z utrzymaniem lokalu:

- instalację AZART lub TVK zł gr.
- korzystanie z dźwigu osobowego zł gr.
- wodomierz lokalowy zł gr.
- domofon zł gr.

RAZEM zł gr.
oraz opłata za odpady segregowane zł gr.
OGÓŁEM : zł gr.

2. Za zapłatę należności, o których mowa w ust. 1 pkt 1) i 2) niniejszego paragrafu odpowiadają solidarnie z Najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.
3. Wynajmujący zgodnie z postanowieniami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) może podwyższyć:
 - 1) czynsz – nie częściej niż co 6 miesięcy wypowiadając jego dotychczasową wysokość najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia;
 - 2) wydatki związane z utrzymaniem lokalu – nie częściej niż co 6 miesięcy wypowiadając ich dotychczasową wysokość najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia;
 - 3) opłaty niezależne od Wynajmującego – wówczas Wynajmujący jest zobowiązany do przedstawienia lokatorowi na piśmie zestawienia opłat wraz z przyczyną ich podwyższenia.

§ 3.

Procedura dokonywania płatności za czynsz i opłat za używanie lokalu (świadczeń)

1. Najemca bez uprzedniego wezwania opłacać będzie:
 - 1) czynsz określony, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt 1) niniejszej umowy, za każdy miesięczny okres najmu na indywidualne konto lokalowe podane w książeczce opłat w terminie do dnia 25 każdego miesiąca;
 - 2) świadczenia, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 2) niniejszej umowy, za każdy miesięczny okres najmu na indywidualne konto lokalowe podane w książeczce opłat w terminie do dnia 25 każdego miesiąca.
2. W razie nie dokonania wpłaty w powyższym terminie, doliczone zostaną odsetki ustawowe za każdy dzień opóźnienia.

§ 4.

Uprawnienia i obowiązki Najemcy

1. Najemca jest zobowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym, higienicznym i sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku.
2. Najemca zobowiązuje się do dokonywania we własnym zakresie i na własny koszt bieżących napraw, konserwacji oraz usuwania usterek związanych z eksploatacją lokalu, celem zachowania go w stanie niepogorszonym, m.in. takich jak naprawa i konserwacja podłóg, okien, drzwi, wbudowanych mebli, kuchni, pieców, przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych i innych. Szczegółowy wykaz napraw i konserwacji określa art. 6b u.o.p.l.
3. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą Wynajmującego udzieloną na podstawie umowy określającej zasady dokonania ulepszeń oraz sposób rozliczeń z tego tytułu zawartej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
4. W przypadku wprowadzenia ulepszeń w lokalu Najemca zobowiązany jest do zabezpieczenia własnym staraniem i na własny koszt pojemnika do składowania gruzu i innych odpadów pochodzących z remontu, uzgodnienia z administracją miejsca jego ustawienia oraz zlecenia wywozu zawartości pojemnika na koszt własny uprawnionej firmie, z powiadomieniem administracji o ustalonym terminie wywozu. W przypadku niedopełnienia tego warunku Najemca poniesie dodatkową opłatę ryczałtową.
5. Najemca nie może oddać lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego. Naruszenie tego postanowienia stanowi podstawę do wypowiedzenia niniejszej umowy.
6. Najemca zobowiązuje się niezwłocznie powiadomić Wynajmującego o wszelkich zmianach dotyczących zameldowania na pobyt stały lub czasowy oraz wymeldowania osób uprawnionych do wspólnego zamieszkiwania w lokalu i corocznego uaktualniania oświadczenia stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
7. Najemca zobowiązuje się informować Wynajmującego o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną.

§ 5.

Uprawnienia i obowiązki Wynajmującego

1. Wynajmujący zobowiązany jest do utrzymywania przedmiotu najmu w stanie przydatnym do umówionego użytku - szczególne obowiązki Wynajmującego reguluje art. 6a u.o.p.l.
2. Wynajmujący i osoby przez niego uprawnione mają prawo wstępu do lokalu w obecności Najemcy po odpowiednim uprzedzeniu.

§ 6.

Ochrona danych osobowych

W związku z art. 27 ust. 2 pkt 1) ustawy z dnia 29.08.1997 r. o ochronie danych osobowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2002 r. Nr 101, poz. 926 z późn. zm.) Najemca wyraża zgodę na przetwarzanie przez Wynajmującego danych osobowych w celach związanych z działalnością Gminy Miasto Częstochowa oraz Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Częstochowie Spółka z o.o. w systemach informacyjnych, kartotekach, skorowidzach, księgach, wykazach i innych zbiorach ewidencyjnych danych osobowych.

§ 7.

Czas trwania umowy i jej rozwiązanie

1. Umowa niniejsza zawarta została na czas nieoznaczony.
2. Wynajmujący może wypowiedzieć niniejszą umowę w szczególności z przyczyn określonych w art. 11 u.o.p.l.

3. W przypadku zaległości w zapłacie należności, o których mowa w § 2 niniejszej umowy, Wynajmujący zobowiązany jest uprzedzić Najemcę na piśmie o zamiarze wypowiedzenia najmu, udzielając mu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty.
4. Wypowiedzenie niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności i powinno określać przyczynę wypowiedzenia.
5. W razie rozwiązania umowy, Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego wydania lokalu Wynajmującemu w stanie niepogorszonym, nie później niż w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie lokalu będące efektem prawidłowej eksploatacji. W przypadku stwierdzenia w lokalu uszkodzeń, koszty napraw poniesie Najemca.
6. Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń poczynionych przez Najemcę z naruszeniem § 4 ust. 3 niniejszej umowy i przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji lokalu, albo może ulepszenia zatrzymać za zwrot ich wartości uwzględniającej stopień zużycia według stanu na dzień opróżnienia lokalu.

§ 8.

Postanowienia końcowe

1. Podstawowe prawa i obowiązki Wynajmującego i Najemcy, poza ustalonymi w niniejszej umowie najmu, zawarte są w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.).
2. W kwestiach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) oraz Kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.
4. Wszystkie załączniki stanowią integralną część niniejszej umowy.
5. Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

W Y N A J M U J Ą C Y

N A J E M C A