

Zarząd Budynków Mieszkalnych
w Suwałkach TBS sp. z o.o.
16-400 Suwałki, ul. Wigierska 32
tel. 87 563-50-00, fax 87 563-50-79
NIP 844-235-62-87 KRS 0000616330

załącznik nr 8 do Zarządzenia nr 36/2018
Prezesa Zarządu Budynków Mieszkalnych
w Suwałkach TBS sp. z o.o.
z dnia 19 kwietnia 2018 r.

UMOWA Nr / TBS / najmu lokalu mieszkalnego

zawarta w dniu r. pomiędzy Zarządem Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS sp. z o.o., z siedzibą w Suwałkach przy ul. Wigierskiej 32, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000616330 posiadającą NIP 8442356287, REGON 363369920 reprezentowaną przez Prezesa Zarządu Jarosława Lebediew zwaną dalej Wynajmującym a PESEL i PESEL zwanymi w treści umowy Najemcą.

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, położonym w Suwałkach na działce oznaczonej numerem geodezyjnym 22156/2 przy ul. dla której Sąd Rejonowy w Suwałkach, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr SU1S/00071396/3.

Strony zawierają niniejszą umowę najmu w wykonaniu wzajemnych zobowiązań wynikających z porozumienia zawartego w dniu r. oraz umowy przedwstępnej ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży zawartej w dniu r. w formie aktu notarialnego w Kancelarii Notarialnej Rep. A nr

§ 1.

1. Przedmiotem najmu jest lokal mieszkalny nr położony w Suwałkach przy ul. o powierzchni użytkowej m², składający się z pokoi wraz z aneksem kuchennym, łazienki i przedpokoju oraz przynależnej piwnicy nr o pow. m². Lokal usytuowany jest na budynku.

§ 2.

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal na cele mieszkalne wraz z pomieszczeniem przynależnym położonym poza lokalem tj. piwnicą, w standardzie określonym w załączniku nr 1 do umowy przedwstępnej ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, do którego Najemca nie zgłasza Wynajmującemu zastrzeżeń.
2. Wydanie lokalu mieszkalnego nastąpiło na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

§ 3.

1. Najemca obowiązany jest do wykończenia lokalu mieszkalnego we własnym zakresie i na własny koszt. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy najmu Wynajmujący nie będzie

miał obowiązku zwracania Najemcy poniesionych przez niego kosztów wykończenia lokalu mieszkalnego.

2. Najemca oświadcza, że wszelkie dokonane przez Niego w obrębie lokalu zmiany mogące powodować niezgodność z inwentaryzacją, a w szczególności zmiany mające wpływ na powierzchnię użytkową lokalu, nie będą uwzględniane w umowie przyrzeczonej.

§ 4.

Do wspólnego zamieszkiwania z Najemcą upoważniony jest

§ 5.

Do obowiązków Wynajmującego należy:

- 1/ utrzymanie w należytym stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia;
- 2/ dokonywania napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń, o których mowa w pkt 1, oraz przywrócenia poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że Najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy.

§ 6.

Najemca zobowiązuje się do utrzymania lokalu mieszkalnego oraz pomieszczeń do użytkowania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzeganie regulaminu porządku domowego stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej umowy. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, inne pomieszczenia gospodarcze. Nadto obowiązany jest dbać o otoczenie budynku, a także wykonywać inne obowiązki wynikające z niniejszej umowy.

§ 7.

Umowa podnajmu lokalu mieszkalnego w całości lub w części albo oddanie w bezpłatne używanie wymaga zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie.

§ 8.

1. Najemca może wprowadzić w lokalu mieszkalnym zmiany związane z instalacją klimatyzacji, alarmu, anteny zewnętrznej, zabudową loggii, elementów elewacji zewnętrznej wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Wynajmujący może żądać usunięcia zmian wprowadzonych z naruszeniem ust. 1 i przywrócenia stanu poprzedniego.

§ 9.

1. Po zakończeniu najmu lokalu mieszkalnego, Najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać obciążających go napraw zgodnie z obowiązującą w tym zakresie regulacją prawną.

2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w przypadku wygaśnięcia najmu lokalu mieszkalnego z powodu nabycia lokalu mieszkalnego przez Najemcę w wyniku realizacji umowy przedwstępnej ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży.

§ 10.

1. Z tytułu najmu lokalu mieszkalnego Najemca jest zobowiązany do uiszczania Wynajmującemu czynszu płatnego miesięcznie.

2. Oprócz czynszu Najemca jest obowiązany do uiszczania opłat niezależnych od Wynajmującego w tym: za wodę, odprowadzenie ścieków, energię ciepłą, gospodarowanie odpadami. Opłaty niezależne od Wynajmującego Najemca zobowiązuje się wpłacać w formie zaliczek miesięcznych. Rozliczenie za dany rok opłat niezależnych za wodę, odprowadzenie ścieków, energię ciepłą będzie następować do 31 maja następnego roku. Występującą nadpłatę Wynajmujący zwraca Najemcy, a niedopłatę Najemca uiszcza w terminie 14 dni od dnia doręczenia rocznego rozliczenia.

3. Należności na rzecz Wynajmującego za najem lokalu w stosunku miesięcznym określa poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Jednostka miary	Ilość	Jednostkowa stawka ogółem w zł	Kwota w zł
I.	Czynsz	m ²			
II. Opłaty niezależne od Wynajmującego (opłacane w formie zaliczek)					
1	Zimna woda	wg zużycia			
2	Kanalizacja	wg zużycia			
3	Energia ciepła	wg zużycia			
4	Odpady komunalne	gosp. domowe			
Razem miesięcznie					

4. Czynsz i opłaty niezależne płatne są przez Najemcę do 20 - ego każdego miesiąca na konto Wynajmującego Nr 14 1240 5211 1111 0010 6623 2587 Bank Pekao S.A. O/ Suwałki poczynawszy od dnia zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.

5. Po terminie wskazanym w pkt. 4 zostaną naliczone odsetki ustawowe za opóźnienie w zapłacie.

6. Wynajmujący może podwyższyć czynsz najmu poprzez dokonanie wypowiedzenia jego dotychczasowej wysokości najpóźniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

7. W przypadku zmiany wysokości opłat niezależnych od Wynajmującego, o których mowa w ust. 2 dokonywanych w czasie trwania umowy najmu lokalu mieszkalnego, Wynajmujący uprawniony jest do stosownej zmiany wysokości zaliczek na pokrycie tych opłat zawiadamiając o tym Najemcę wraz z informacją o przyczynie zmiany ich wysokości.

8. Za dokonywanie terminowej płatności czynszu i opłat niezależnych na rzecz Wynajmującego odpowiadają solidarnie z Najemcą stale mieszkające z nim osoby pełnoletnie, z tym, że odpowiedzialność ich ograniczona jest do wysokości czynszu i innych

opłat niezależnych od Wynajmującego za okres ich stałego zamieszkiwania - zgodnie z treścią art 688¹ Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2017 r. poz. 459 t.j. z póź. zm.).

§ 11.

1. Umowę zawiera się na czas określony tj. do dnia r. chyba, że nastąpi wcześniejsze zrealizowanie obowiązku wynikającego z umowy przedwstępnej ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 ww. umowy.
2. Z Najemcą, który w okresie realizacji niniejszej umowy nie skorzystał z przysługującego prawa określonego w § 7 ust. 2 umowy przedwstępnej ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, Wynajmujący zawrze kolejną umowę najmu lokalu mieszkalnego do dnia przeniesienia prawa własności lokalu, jednakże nie dłużej niż do r. Do drugiej umowy najmu stosuje się odpowiednio § 7 ust. 2 umowy przedwstępnej.
3. W przypadku rozwiązania umowy przedwstępnej ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży umowa najmu ulega rozwiązaniu. Rozwiązanie umowy najmu przed zapłatą całej ceny za lokal mieszkalny powoduje wygaśnięcie umowy przedwstępnej ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży.

§ 12.

Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu lokalu mieszkalnego jeżeli Najemca:

1. 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
2. wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego części bez wymaganej pisemnej zgody właściciela
3. zalega z zapłatą zaliczek określonych w § 7 ust. 1 umowy przedwstępnej ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży w kwocie odpowiadającej co najmniej trzech rat, z zastrzeżeniem, że każda wpłata będzie zaliczana w pierwszej kolejności na pokrycie odsetek za opóźnienie w zapłacie, a następnie na pokrycie rat najwcześniej wymagalnych.
4. zalega z zapłatą czynszu najmu lub opłat niezależnych z tytułu użytkowania tego lokalu za trzy pełne okresy płatności.

§ 13.

Wynajmujący w okresie trwania umowy najmu lokalu mieszkalnego ma prawo kontrolowania stanu technicznego lokalu i wywiązywania się Najemcy z jego obowiązków.

§ 14.

1. Wszelkie zmiany do niniejszej umowy najmu lokalu mieszkalnego, wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie

Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 z póź. zm.), ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2017 r. poz. 79 z póź. zm.) oraz przepisy Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2017 r. poz. 459 t.j.z póź zm.).

3. Wszelkie spory wynikające z realizacji niniejszej umowy, rozstrzygane będą przed sądem powszechnym właściwym dla siedziby Wynajmującego.

§ 15.

Umowę niniejszą sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach jeden dla Najemcy, oraz dwa dla Wynajmującego.

Najemca

Wynajmujący

PREZES ZARZĄDU
Jarosław Lebediew