

UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO

zawarta w dniu r. w Radomiu

pomiędzy:

„**RO.SA.-INVEST**” Spółka z o.o. z siedzibą w Radomiu, 26-600, ul. Ptasia 14
NIP 948-23-63-963, Regon 673013843 zwanym w dalszej części umowy

WYNAJMUJĄCYM

a

....., legitymująca się dowodem osobistym, ważnym
do dnia, adres zameldowania:, nr
PESEL,
zwaną w dalszej części umowy

NAJEMCĄ.

PRZEDMIOT UMOWY

§ 1

1. **Wynajmujący** oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości lokalowej - lokalu mieszkalnego nr zlokalizowanego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, przy ul. w, położonego na piętrze (.... kondygnacji), o powierzchni użytkowej lokalu m² oraz pomieszczenia przynależnego jakim jest komórka lokatorska nr o pow. m²
2. **Wynajmujący** oświadcza, że lokal, o którym mowa w pkt. 1 posiada wszelkie niezbędne instalacje, w tym domofon. Wprowadzone są również instalacje teletechniczne (Vectra, telewizja kablowa satelitarna), korzystanie z których możliwe jest po podpisaniu przez **Najemcę** indywidualnej umowy z operatorami.

§ 2

1. **Wynajmujący** oddaje do używania nieruchomości lokalową - lokal mieszkalny, o którym mowa w § 1 umowy, a **Najemca** lokal ten przyjmuje w najem.
2. **Najemca** oświadcza, że wynajmowany lokal wykorzystywany będzie jedynie na cele mieszkaniowe i przyjmuje do wiadomości zakaz wykorzystywania lokalu na cele inne niż wyżej wymienione.
3. **Najemca** oświadcza, że w lokalu zamieszkiwał będzie wspólnie z/samodzielnie.

§ 3

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia, do r. i po upływie tego okresu przestaje obowiązywać, bez uprzedniego wypowiedzenia.
2. **Wynajmującemu** przysługuje prawo wypowiedzenia niniejszej umowy (15 lub ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego) z miesięcznym okresem wypowiedzenia w przypadku gdy:
 - ✓ **Najemca** pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal w sposób sprzeczny z umową lub jego przeznaczeniem, zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód, niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców, albo wykracza w sposób rażący przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, narusza regulaminy i zasady użytkowania nieruchomości ustalone przez Wspólnotę Mieszkaniową, trzyma w lokalu zwierzęta, stwierdzono naruszenie zakazu palenia w lokalu;
 - ✓ nie udostępnienia lokalu **Wynajmującemu** w celu dokonania oceny stanu technicznego lokalu;
 - ✓ dokonuje samowolnie bez zgody **Wynajmującego** przeróbek budowlanych, modernizacji itp. w najmowanym lokalu;
 - ✓ opóźnia się z zapłatą czynszu lub innych opłat za użytkowanie lokalu po uprzednim uprzedzeniu go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia niniejszej umowy i wyznaczenia dodatkowego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności;
 - ✓ wynajął lub podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część

bez wymaganej pisemnej zgody **Wynajmującego**;

- ✓ w lokalu zamieszkuje osoby inne niż wymienione w § 2 pkt. 3 niniejszej umowy.
- 3. **Wynajmującemu** przysługuje prawo wypowiedzenia niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku gdy **Najemca** opóźnia się z zapłatą czynszu lub innych opłat za użytkowanie lokalu o co najmniej 2 miesiące. W wyznaczonym przez **Wynajmującego** terminie **Najemca** zobowiązuje się do opuszczenia lokalu i przekazaniu go **Wynajmującemu**.

§ 4

1. **Najemca** oświadcza, że przedmiot najmu widział i nie wnosi zastrzeżeń co do jego wyglądu, stanu technicznego oraz lokalizacji.
2. Wyposażenie z wyszczególnieniem znajdujących się w lokalu instalacji, a także stan techniczny przedmiotu najmu zostanie określony w protokole przekazania sporządzonym przez obie strony w chwili wydania przedmiotu najmu.
3. Wydanie lokalu nastąpi na podstawie protokołu przekazania o którym mowa powyżej, w ciągu 2 dni roboczych po doręczeniu **Wynajmującemu** przez **Najemcę** oświadczeń o których mowa w § 4 ust. 5.
4. **Najemca nie jest uprawniony do korzystania z parkingu znajdującego się przed budynkiem na terenie ogrodzonym bez zgody **Wynajmującego****
Najemca jest uprawniony do korzystania z miejsca parkingowego nr, znajdującego się przed budynkiem na terenie ogrodzonym.
5. Do umowy załącza się:
 - 5.1. Wzór oświadczenia **Najemcy** w formie aktu notarialnego, w którym **Najemca** poddaje się egzekucji i zobowiązuje do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie niniejszej umowy w terminie wskazanym przez **Wynajmującego** w żądaniu opróżnienia lokalu;
 - 5.2. Wzór wskazania przez **Najemcę** innego lokalu, w którym będzie mógł zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu;
 - 5.3. Wzór oświadczenia właściciela lokalu lub osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu o którym mowa w punkcie 5.2 powyżej, o wyrażeniu

zgody za zamieszkanie **Najemcy** i osób z nim zamieszkujących w lokalu wskazanym w oświadczeniu, z podpisem notarialnie poświadczonym.

Oryginały w/w dokumentów, zgodnych z załączonymi wzorami, Najemca zobowiązany jest dostarczyć Wynajmującemu do dnia W razie ich niedostarczenia umowa ulega natychmiastowemu rozwiązaniu.

6. W razie utraty możliwości zamieszkania w lokalu, o którym mowa w ust. 5.2., **Najemca** jest obowiązany w terminie 21 dni od powzięcia wiadomości o tym zdarzeniu wskazać inny lokal, w którym mógłby zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu, oraz przedstawić oświadczenie o którym mowa w ust. 5.3., pod rygorem wypowiedzenia umowy z siedmiodniowym okresem wypowiedzenia.

UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI NAJEMCY

§ 5

1. **Najemca** zobowiązuje się do używania lokalu mieszkalnego określonego w § 1 umowy zgodnie z jego przeznaczeniem oraz umową, z poszanowaniem obowiązującego w budynku porządku domowego, a także z poszanowaniem praw mieszkańców sąsiednich lokali.
2. **Najemcę** obciąża naprawa i konserwacja:
 - a) Podłóg, posadzek;
 - b) Okien i drzwi;
 - c) Wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;
 - d) Wanny/brodzika, misy klozetowej, zlewozmywaka i umywalek 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;
 - f) Przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
 - g) Innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:
 - ✓ Malowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów;

- ✓ Malowanie drzwi wewnętrznych, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.
- 3. **Najemca** nie ma prawa dokonywać nakładów zwiększających wartość przedmiotu najmu bez zgody udzielonej w formie pisemnej przez **Wynajmującego**.
- 4. Bez zgody **Wynajmującego**, **Najemca** nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu najmu, w szczególności dokonywać przebudowy pomieszczeń, innych przeróbek i adaptacji.
- 5. Umieblowanie i wyposażenie lokalu leży po stronie **Najemcy**. **Wynajmujący** wyraża zgodę na umiejscowienie w ścianach i sufitach elementów umożliwiających powieszenie wyposażenia **Najemcy** pod warunkiem, że przed zwrotem przedmiotu najmu zostaną one usunięte przez **Najemcę** a ściany naprawione i pomalowane.
- 6. **Najemca** nie jest uprawniony do oddania przedmiotu najmu w podnajem oraz do bezpłatnego używania osobom trzecim.
- 7. **Najemca** przyjmuje do wiadomości zakaz trzymania w lokalu zwierząt oraz zakaz palenia tytoniu. W przypadku złamania tego zakazu poza konsekwencjami wynikającymi z postanowień § 3 niniejszej umowy, **Wynajmującemu** przysługuje prawo przeprowadzenia na koszt **Najemcy** dezynfekcji i deratyzacji w lokalu oraz zabiegów w celu usunięcia zapachów.

OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO

§ 6

1. **Wynajmujący** zobowiązuje się wydać **Najemcy** przedmiot najmu określony w § 1 umowy w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać go w takim stanie przez cały czas trwania umowy.
2. **Wynajmujący** zobowiązuje się do niezwłocznego usunięcia na własny koszt wad przedmiotu najmu, jeżeli wady te uniemożliwiają korzystanie z przedmiotu najmu zgodnie z umową.
3. Do obowiązków **Wynajmującego** należy w szczególności dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym **Najemcy**, a zwłaszcza:

- ✓ Napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, ciepłej wody – bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami; instalacji elektrycznej;
- ✓ Wymiany stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek, a także tynków.

CZYNSZ I INNE OBCIĄŻENIA

§ 7

1. Najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu czynsz w kwocie:**00 zł** PLN (..... złotych) w terminie do 10 dnia każdego miesiąca obowiązywania umowy najmu, z góry za dany miesiąc, na konto w Banku bez dodatkowego wezwania.
2. Ponadto **Najemca** zobowiązuje się ponosić wszystkie opłaty związane z utrzymaniem i eksploatacją lokalu, w szczególności: zaliczka na bieżące utrzymanie, fundusz remontowy, wywóz nieczystości, centralne ogrzewanie, zimna i ciepła woda, podgrzewanie wody, sprzątanie, konserwacje oraz wszelkie inne opłaty wprowadzone przez Wspólnotę mieszkaniową wg naliczeń dokonanych przez **Zarządcę** budynku w terminie do 10 dnia każdego miesiąca obowiązywania umowy najmu, z góry za dany miesiąc, na konto wskazane przez **Wynajmującego** lub przez Zarządcę bez dodatkowego wezwania.

Opłaty te mogą być waloryzowane w zależności od kształtowania się cen mediów i usług.

3. Opłaty za centralne ogrzewanie oraz ciepłą i zimną wodę podlegają rozliczeniu wg zasad obowiązujących we Wspólnocie Mieszkaniowej.
4. Koszty zużycia energii elektrycznej oraz opłaty telefoniczne i opłaty za korzystanie z Internetu, telewizji **Najemca** wnosi do dostawców i operatorów na podstawie indywidualnie zawartych przez **Najemcę** umów.
5. **Najemca** wpłaci w terminie **3 dni** od dnia podpisania niniejszej umowy kaucję w wysokości zł (słownie: złotych), która podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, po potrąceniu

należności o których mowa w ust. 6 poniżej. W przypadku braku wpłaty kaucji w terminie umowę uważa się za niezawartą.

6. **Wynajmującemu** przysługuje prawo potrącenia całości kaucji lub jej części na pokrycie kosztów szkód powstałych w trakcie użytkowania lokalu przez **Najemcę** oraz pokrycie zaległości w czynszu oraz opłatach powstałych z tytułu najmu, zastrzegając jednocześnie prawo dochodzenia odszkodowania, gdyby wartość szkody przekroczyła wysokość wniesionej kaucji.
7. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności o których mowa w § 7 **Najemca** zobowiązany będzie do zapłaty odsetek w wysokości ustawowej za każdy dzień opóźnienia.

ROZWIĄZANIE UMOWY

§ 8

1. W razie rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu, **Najemca** jest zobowiązany do niezwłocznego wydania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym.
2. Podstawą ustalenia stanu technicznego lokalu, o którym mowa § 1 umowy będzie protokół odbiorczy sporządzony i podpisany przez obie strony niezwłocznie po wydaniu przedmiotu najmu.
3. W przypadku nie wydania lokalu **Wynajmującemu** w razie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu, **Najemca** zobowiązany jest do zapłaty odszkodowania z tytułu bezprawnego zajmowania lokalu.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 9

1. W każdym przypadku gdy w niniejszej umowie mowa jest o lokalu, rozumieć przez to lokal mieszkalny określony w § 1 ust.1 wraz z przynależną komórką lokatorską.
2. Adresem do doręczeń wszelkiej korespondencji do **Najemcy** jest adres mieszkania stanowiącego przedmiot najmu tj., ul. **lokal nr** i nie ulega on w żadnym przypadku zmianie. Przesyłka dwukrotnie awizowana uważana będzie przez

strony umowy za doręczoną. Numer telefonu kontaktowy do **Najemcy**:
.....

3. Adresem do doręczeń wszelkiej korespondencji do **Wynajmującego** jest adres siedziby spółki.
4. **Najemca** oświadcza, że wyraża zgodę na przesyłanie drogą elektroniczną faktur i faktur korygujących, oraz wszelkich innych dokumentów dotyczących przedmiotu najmu wystawionych przez **Wynajmującego** na podstawie niniejszej Umowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie. Strony uzgadniają, iż te dokumenty będą wystawiane bez podpisu w pliku PDF oraz wysyłane na adres mailowy **Najemcy**:
5. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej.
6. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mają odpowiednie przepisy powszechnie obowiązujące, w tym przede wszystkim przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, rozdział 2a – Najem okazjonalny lokalu.
7. Wszelkie spory na tle wykonywania umowy rozstrzygać będzie właściwy sąd powszechny w Radomiu.
8. Wszystkie załączniki stanowią integralną część niniejszej umowy.
9. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jednym dla najemcy i jednym dla wynajmującego.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY