



**UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO
NA CZAS OZNACZONY**

Wydanie

Strona 1 z 5

NR /202...

Zawarta w dniu w Katowicach, pomiędzy Katowickim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą ul. Krasińskiego 14 w Katowicach, wpisaną do rejestru przedsiębiorców KRS prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach pod numerem KRS 0000114803 reprezentowaną przez:

.....
.....

zwaną w treści umowy WYNAJMUJĄCYM,
a

.....
zamieszkały/a jak oświadcza w przy ul.
legitymujący/a się dowodem osobistym seria: nr PESEL
wydanym przez, zwany/a w treści
umowy NAJEMCĄ,

.....
zamieszkały/a jak oświadcza w przy ul.
legitymujący/a się dowodem osobistym seria: nr PESEL
wydanym przez, zwany/a w treści
umowy NAJEMCĄ,
o następującej treści:

§ 1

WYNAJMUJĄCY oświadcza, że budynek mieszkalny przy **ul. Kossutha 7** w Katowicach oddany został do użytku wr. i dla nieruchomości prowadzone są przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach księgi wieczyste o numerze KA1K/00075638/9 oraz o numerze KA1K/00149171/7.

§ 2

Lokal mieszkalny nr..... znajduje się w budynku przy **ul. Kossutha 7** w Katowicach.

§ 3

1. Przedmiotem najmu jest lokal mieszkalny, o którym mowa w §2, usytuowany na parterze/..... piętrze, w budynku określonym w § 2 umowy, a strony ustalają, że powierzchnia użytkowa lokalu wynosi m² składa się z: I pokój m², II pokój m², III pokój m², kuchnia..... m², aneks kuchenny m², przedpokój m², łazienka z wc m², wc m².
2. Wspólnie z NAJEMCĄ lokal mieszkalny będzie zamieszkiwany przez:

imię i nazwisko

stopień pokrewieństwa

.....
.....
.....

3. NAJEMCA będzie wykorzystywał wynajmowany lokal wyłącznie na cele mieszkalne.
4. NAJEMCA zawarł z WYNAJMUJĄCYM umowę partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, którego będzie najemcą.

§ 4

1. NAJEMCA zobowiązany jest płacić czynsz najmu w wysokości ustalonej przez Zgromadzenie Wspólników WYNAJMUJĄCEGO.
2. Czynsz najmu pokrywa koszt eksploatacji nieruchomości.
3. Strony zgodnie ustalają, że wysokość czynszu wynosi w dniu zawarcia umowy m² x zł = zł.
4. WYNAJMUJĄCY może podwyższyć czynsz wypowiadając jego dotychczasową wysokość najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Wypowiedzenie wysokości czynszu wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
5. Czynsz najmu, NAJEMCA wpłacać będzie na rachunek bankowy WYNAJMUJĄCEGO w ING Bank Śląski S.A., nr: 19 1050 1214 1000 0007 0286 8944 w terminie do 10 każdego miesiąca z góry z zastrzeżeniem ust. 6.
6. Z chwilą otrzymania przez NAJEMCĘ informacji o indywidualnym rachunku bankowym NAJEMCA wpłacać będzie czynsz najmu na indywidualny rachunek bankowy podany w zawiadomieniu o wysokości opłat mieszkaniowych w terminie do 10 każdego miesiąca z góry.
7. Rachunek, o którym mowa w ust. 6 stanowi subkonto rachunku podstawowego Wynajmującego prowadzonego w ING Bank Śląski S.A. o nr 19 1050 1214 1000 0007 0286 8944, na który przekazywane są środki pieniężne z tytułu czynszu w związku z ustanowieniem przez WYNAJMUJĄCEGO prawnego zabezpieczenia spłaty kredytu w formie przelewu wierzytelności z tytułu czynszów kredytowanych mieszkań na rzecz Banku Gospodarstwa Krajowego.
8. WYNAJMUJĄCY informuje, iż w związku z prawnym zabezpieczeniem spłaty kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego w Warszawie na sfinansowanie przedsięwzięcia (Umowa kredytu nrr.), w formie przelewu (przeniesienia) wierzytelności powstałej z tytułu należnych czynszów/opłat związanych z użytkowaniem lokali z tytułu zawartych umów w kredytowanej nieruchomości (art. 509-i następne ustawy – Kodeks cywilny), w sytuacji konieczności skorzystania z tego zabezpieczenia Bank Gospodarstwa Krajowego może zwrócić się bezpośrednio do Pani/Pana/Państwa z wezwaniem dokonywania comiesięcznych spłat kredytu, które stanowią jeden ze składników czynszu/opłat za lokal, w części przypadającej na Pani/Pana/Państwa lokal, na rachunek bankowy wskazany przez Bank Gospodarstwa Krajowego.
9. Zawiadomienie o przelewie wierzytelności stanowi załącznik nr 4 do niniejszej umowy.
10. WYNAJMUJĄCY informuje, iż lokal mieszkalny określony w § 2 umowy najmu przeznaczony na wynajem, wybudowany został w ramach przedsięwzięcia, na którego pokrycie części kosztów udzielono finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 788 z późn. zm.)
11. Lokal mieszkalny wybudowany przy udziale finansowania zwrotnego może podlegać wyodrębnieniu na własność wyłącznie na zasadach określonych w ustawie z dnia 26 października 1995r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 790 z późn. zm.) z zastrzeżeniem, że lokal mieszkalny wybudowany w ramach przedsięwzięcia, na którego pokrycie części kosztów udzielono finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 8 grudnia 2006r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych nie może być, pod rygorem nieważności, wyodrębniony na własność przed upływem 15 lat, licząc od dnia rozliczenia kosztów przedsięwzięcia.

§ 5

1. WYNAJMUJĄCY zapewnia NAJEMCY korzystanie z następujących dostaw mediów i usług niezależnych od WYNAJMUJĄCEGO:
 - a) zaopatrzenie w wodę (ciepłą i zimną);
 - b) odprowadzanie ścieków;
 - c) zaopatrzenie w ciepło;
 - d) odbiór i zagospodarowanie odpadów komunalnych.

2. NAJEMCA za możliwość korzystania z dostaw mediów i usług wymienionych w ust. 1 a-c) będzie uiszczał za pośrednictwem WYNAJMUJĄCEGO należne zaliczki na poczet opłat oraz opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi na rachunek bankowy WYNAJMUJĄCEGO podany w zawiadomieniu o wysokości opłat mieszkaniowych w terminie do 10 każdego miesiąca począwszy od daty zawarcia umowy najmu.
3. Za zaopatrzenie w energię elektryczną NAJEMCA reguluje opłaty indywidualnie na rzecz bezpośredniego dostawcy na podstawie odrębnej umowy.
4. Zasady korzystania, udostępniania, rozliczania, prawa i obowiązki związane z dostawą i usługami określone są w Regulaminie rozliczania mediów, który jest załącznikiem nr 3 do niniejszej umowy. Zmiana Regulaminu, o którym mowa w zdaniu poprzednim nie stanowi zmiany niniejszej umowy i nie wymaga sporządzenia aneksu do niniejszej umowy.
5. Za korzystanie z telewizji kablowej, satelitarnej lub internetu NAJEMCA reguluje opłaty indywidualnie na rzecz bezpośredniego dostawcy tych usług na podstawie zawartej z nim odrębnej umowy.

§ 6

1. Kaucja zabezpieczająca pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących WYNAJMUJĄCEMU w dniu opróżnienia lokalu wynosi zł co stanowi - krotność miesięcznego czynszu za dany lokal w dniu zawarcia umowy najmu.
2. Zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana po potrąceniu należności WYNAJMUJĄCEGO z tytułu najmu lokalu.

§ 7

NAJEMCA wraz z osobami zgłoszonymi do wspólnego zamieszkania zobowiązany jest w terminie 30 dni od daty objęcia lokalu zameldować się na pobyt stały wraz z osobami zgłoszonymi do wspólnego zamieszkania oraz dostarczyć potwierdzenie zameldowania WYNAJMUJĄCEMU w terminie 7 dni od zameldowania się na pobyt stały.

§ 8

1. **NAJEMCA jest zobowiązany do niezwłocznego powiadomienia WYNAJMUJĄCEGO o wszelkich zmianach dotyczących ilości osób zamieszkałych w lokalu.**
2. W okresie trwania najmu strony umowy są zobowiązane do informowania się nawzajem 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.

§ 9

1. NAJEMCA jest zobowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać Regulaminu ogólnego - Prawa i obowiązki najemców lokali i zasady świadczenia usług dodatkowych na rzecz najemców przez Katowickie TBS Sp. z o.o. będącego załącznikiem nr 1 do niniejszej umowy oraz Regulaminu porządku domowego będącego załącznikiem nr 2 do niniejszej umowy.
2. Zmiana Regulaminów, o których mowa w ust. 1 nie stanowi zmiany niniejszej umowy i nie wymaga sporządzenia aneksu do niniejszej umowy.
3. NAJEMCA zobowiązany jest również dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku jak: dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, wózkownie, rowerownie, pomieszczenia gospodarcze, a także otoczenie budynku.
4. NAJEMCA powinien udostępnić WYNAJMUJĄCEMU lokal:
 - a) natychmiast – w razie awarii powodującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody w celu jej usunięcia,
 - b) w celu dokonania okresowego lub doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - c) w celu zastępczego wykonania przez WYNAJMUJĄCEGO prac obciążających NAJEMCĘ.

§ 10

Jakiegokolwiek zmiany w lokalu, z wyjątkiem napraw i konserwacji, o których mowa w art. 6b ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 725) wymagają zgody WYNAJMUJĄCEGO wyrażonej na piśmie.

§ 11

1. Po zakończeniu najmu NAJEMCA jest zobowiązany odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw, a także zwrócić WYNAJMUJĄCEMU równowartość zużytych lub brakujących elementów wyposażenia technicznego zgodnie z Regulaminem Prawa i obowiązki najemców lokali i zasady świadczenia usług dodatkowych na rzecz najemców przez Katowickie TBS Sp. z o.o.”.
2. WYNAJMUJĄCY może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez NAJEMCĘ i przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego na koszt Najemcy albo też ulepszenia może zatrzymać bez obowiązku zwrotu poniesionych przez Najemcę kosztów.
3. Po zakończeniu najmu NAJEMCA zobowiązany jest zwrócić lokal w stanie niepogorszonym. Zwracany lokal mieszkalny a także pomieszczenia użytkowane przez NAJEMCĘ powinny być opróżnione z wszystkich rzeczy należących do NAJEMCY. W przypadku nie usunięcia ich przez NAJEMCĘ, WYNAJMUJĄCEMU przysługuje prawo ich usunięcia i zabezpieczenia na koszt NAJEMCY.
4. Przy wydaniu i zwrocie lokalu strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy lokalu szczegółowo opisujący stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń.

§ 12

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony do dniar.
2. Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, WYNAJMUJĄCY może wypowiedzieć stosunek prawny, 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, lub
 - b) jest w zwołce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu 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) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEGO.
3. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.
4. NAJEMCA może wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 13

1. W przypadku wygaśnięcia niniejszej umowy najmu, Wynajmujący na wniosek Najemcy zawiera z nim kolejną umowę najmu, jeżeli Najemca spełnia warunki określone w art. 7a ust.1 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 788 z późn. zm).
2. Do wniosku, o którym mowa w ust. 1, Najemca dołącza wydane przez Gminę (Miasto Katowice) zaświadczenie potwierdzające spełnianie tych warunków określone w art. 7b ust.2 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych.
3. W przypadku zakończenia stosunku najmu i opróżnienia lokalu mieszkalnego, o którym mowa w § 2 umowy, kwota partycypacji podlega zwrotowi na rzecz Partycypanta na zasadach, o których mowa w art. 29a ust. 3 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa z dniem zawarcia umowy najmu z następnym najemcą, jednak nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu.

§ 14

Zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 15

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami umowy mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych, przepisy rozdziału 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny o najmie lokalu oraz ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

§ 16

Wszelkie spory mogące wyniknąć w związku z wykonaniem niniejszej Umowy podlegają rozstrzygnięciu przez miejscowo właściwy dla siedziby Wynajmującego sąd powszechny.

§17

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

.....

.....

Załączniki:

- nr 1 Regulamin ogólny – „Prawa i obowiązki najemców lokali i zasady świadczenia usług dodatkowych na rzecz najemców przez Katowickie TBS Sp. z o.o.”
- nr 2 Regulamin porządku domowego.
- nr 3 Regulamin rozliczania mediów.
- nr 4 Zawiadomienie o przelewie wierzytelności.

Potwierdzam odbiór załączników

NAJEMCA