

UMOWA NAJMU SPÓŁDZIELCZEGO LOKALU MIESZKALNEGO

zawarta w dniu w Pabianicach, pomiędzy :
Pabianicką Spółdzielnię Mieszkaniową z siedzibą w Pabianicach przy
ul. Zamkowa 42-44, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem
KRS 0000053903 – reprezentowaną przez:

1. Prezesa Zarządu – Wacława Przybylskiego
2. Zastępcę Prezesa Zarządu – Przemysława Mikołajewskiego

zwaną dalej „Wynajmującym”,

a

Panem/Panią..... (PESEL:) zamieszkałą w
..... przy ul., zwaną dalej „Najemcą”,
została zawarta umowa o treści następującej:

§ 1

1. Wynajmujący z dniemroku, oddaje Najemcy w używanie **lokal mieszkalny nr**, znajdujący się w budynku **przy ul.** w Pabianicach o powierzchni użytkowej m², **z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe.**
2. **Najemca** oświadcza, iż znany mu jest istniejący stan techniczny lokalu i nie zgłasza do niego zastrzeżeń.

§ 2

1. **Najemca** będzie wykorzystywał wynajęty lokal wyłącznie na cele mieszkaniowe.
2. **Najemca** zobowiązany jest każdorazowo informować na piśmie **Wynajmującego** o zmianie liczby osób korzystających z lokalu i ich danych, w terminie 7 dni od zaistnienia tej zmiany. W przypadku uchybienia temu obowiązkowi **Wynajmujący** będzie naliczał należności według posiadanych danych.
3. Bez zgody **Wynajmującego** – wyrażonej na piśmie - **Najemca** nie może oddać przedmiotu najmu w całości lub w części osobom trzecim w podnajem lub do bezpłatnego użytkowania.

§ 3

1. Umowa zostaje zawarta na okres dwóch lat i obowiązuje od:
roku do roku.
2. **Wynajmujący** może rozwiązać umowę najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia po uprzednim wyznaczeniu **Najemcy** miesięcznego terminu do podjęcia określonych działań, jeżeli **Najemca**:
 - a) pomimo pisemnego upomnienia nadal:
 - używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem, zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód albo niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców,
 - wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
 - b) opóźnia się z zapłatą czynszu za okres obejmujący co najmniej dwa pełne okresy płatności,
 - c) nie dopełnił obowiązków wymienionych w §5, §7, §8 umowy,
 - d) podnajął albo oddał lokal lub jego część do bezpłatnego używania bez zgody **Wynajmującego**.

§ 4

1. Strony ustalają wysokość czynszu miesięcznego według stawki w kwocie zł. (słownie złotych.....)
2. Oprócz czynszu **Najemca** zobowiązany jest uiszczać opłaty na fundusz remontowy, przedpłatę na centralne ogrzewanie, ciepłą i zimną wodę, opłaty stałe dotyczące ciepłej i zimnej wody, wywóz nieczystości, domofon, podatek od nieruchomości, wieczyste użytkowanie gruntu, energię elektryczną, ubezpieczenie rzeczowe, techniczne utrzymanie zasobów w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą **Wynajmującego**.
3. **Najemca** zobowiązany jest uiszczać czynsz miesięczny z góry, oraz opłaty o których mowa w ust 2 niniejszego paragrafu, bez uprzedniego wezwania w terminie do 15 – tego każdego miesiąca kalendarzowego wpłacając go na konto spółdzielni: PKO PABIANICE 92 1020 3437 0000 1702 0017 1975 Pabianicka Spółdzielnia Mieszkaniowa, Pabianice, ul. Zamkowa 42-44.

4. W razie opóźnienia w zapłacie czynszu i opłat, o których mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu, **Wynajmujący** ma prawo naliczać odsetki ustawowe za to opóźnienie.
5. **Wynajmujący** ma prawo podwyższyć wysokość czynszu w razie zmiany przez Radę Nadzorczą stawek czynszu. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga spisywania aneksu do niniejszej umowy. O zmianie w wysokości czynszu **Najemca** będzie powiadomiony na piśmie z dwutygodniowym wyprzedzeniem.
6. W terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia pisma, o którym mowa w ust. 5 **Najemca** może wypowiedzieć niniejszą umowę, z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, z upływem którego to terminu winien wydać lokal **Wynajmującemu**.

§ 5

1. Obowiązkiem **Najemcy** jest zawarcie umowy z dostawcami energii elektrycznej i gazu.
2. Rozliczanie **Najemcy** z tytułu zużycia energii elektrycznej i gazu następuje pomiędzy **Najemcą**, a dostawcami energii elektrycznej i gazu, zgodnie z ich zużyciem, obliczonym w oparciu o zainstalowane urządzenie pomiarowe.

§ 6

1. **Najemca** zobowiązany jest wyposażyć lokal w brakujące urządzenia, zgodnie z wyrażonymi na piśmie wskazaniem **Wynajmującego**, na własny koszt.
2. Celem zabezpieczenia roszczeń mogących wyniknąć przy wykonywaniu niniejszej umowy **Najemca** posiada zabezpieczenie w postaci kaucji w wysokości zł. (słownie:). Powyższa kwota została wpłacona przez **Najemcę**, na konto **Wynajmującego**. Wpłacona kaucja stanowi również zabezpieczenie na pokrycie należności czynszowych oraz opłat o których mowa w § 4 ust. 2 niniejszej umowy.
3. **Wynajmujący** może potrącić z kaucji nieuiszczone należności określone w § 4 niniejszej umowy oraz inne należności przypadające z tytułu najmu, w szczególności koszty zużycia elementów wyposażenia technicznego jak i należności z tytułu odnowienia lokalu.
4. Zwrot kaucji następuje zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, na warunkach określonych w art. 6 ustawy z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 7

1. Do obowiązków **Najemcy** należy:
 - 1) przestrzeganie Regulaminu Porządku Domowego obowiązującego w zasobach **Wynajmującego**, który to regulamin – w zakresie w jakim reguluje obowiązki członków spółdzielni – jest załącznikiem do niniejszej umowy,
 - 2) obowiązek odnawiania lokalu polegający na utrzymaniu ścian, podłóg i zainstalowanych urządzeń w należyтым stanie,
 - 3) zamontowanie wodomierzy,
 - 4) naprawa instalacji wewnętrznej wody zimnej i ciepłej od pierwszego zaworu odcinającego za pionem głównym,
 - 5) naprawa instalacji kanalizacyjnej za pierwszym trójnikiem w pionie głównym,
 - 6) naprawa osprzętu elektrycznego tj. gniazd wtykowych, przełączników, dzwonek, opraw,
 - 7) naprawa i wymiana sznurów RTV,
 - 8) naprawa tynków ścian i sufitów o powierzchni uszkodzonej w jednym miejscu do 1m²
 - 9) naprawa i wymiana stolarki drzwiowej, szklenie i kitowanie oraz naprawa i wymiana okuć i zamków stolarki okiennej wraz z malowaniem, a także wymiana zamków w drzwiach wejściowych,
 - 10) naprawa i wymiana wszystkich innych standardowych elementów, w które jest wyposażony lokal,
 - 11) naprawa lub wymiana podłóg,
 - 12) naprawa urządzeń sanitarnych, kuchenek, piecyków gazowych i innych urządzeń technicznych.
2. **Najemca** lokalu poza naprawami wymienionymi w ust. 1 – jest zobowiązany także do naprawienia szkód powstałych z jego winy lub z winy osób wspólnie z nim zamieszkałych oraz napraw nie zaliczonych do obowiązków **Wynajmującego**, a wymienionych w § 9 umowy.
3. **Najemca** może wprowadzić do lokalu ulepszenia tylko za zgodą **Wynajmującego** wyrażone w formie pisemnej, wszelkie zmiany i adaptacje dokonane w lokalu obciążają **Najemcę** w całości bez prawa żądania ich zwrotu od **Wynajmującego**.
4. Instalowanie kuchni elektrycznych i urządzeń elektrycznych do podgrzewania wody może **Najemca** wykonać wyłącznie za pisemną zgodą **Wynajmującego**.
5. Ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie mieszkania takie jak wykonanie okładzin ściennych i obudowa urządzeń sanitarnych wykonane przez **Najemcę** musi zapewniać służbom technicznym **Wynajmującego** dostęp do pionów wodno - kanalizacyjnych instalacji c.o., instalacji elektrycznej i gazowej, a ponadto następuje na koszt **Najemcy**, bez prawa

żądania zwrotu dokonanych nakładów związanych z ponadnormatywnym wyposażeniem i wykończeniem lokalu od **Wynajmującego**. Przy zdaniu lokalu do uznania **Wynajmującego** należy decyzja czy zaakceptować dokonane zmiany czy żądać przywrócenia stanu pierwotnego lokalu.

§ 8

1. **Najemca** obowiązany jest w terminie z nim uzgodnionym udostępnić lokal **Wynajmującemu** w celu dokonania:
 - 1) okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach, doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego oraz ustalenia zakresu prac wymagających wykonania,
 - 2) zastępczego wykonania przez **Wynajmującego** prac obciążających **Najemcę**,
 - 3) usunięcia awarii.
2. W razie konieczności natychmiastowego usunięcia awarii, jeżeli **Najemca** odmawia udostępnienia lokalu lub jest nieobecny, **Wynajmujący** ma prawo komisyjnie otworzyć lokal w celu dokonania niezbędnych prac.

§ 9

1. Do obowiązków **Wynajmującego** należy:
 - 1) naprawy wszystkich przewodów instalacji elektrycznej znajdującej się w lokalach spółdzielczych (z wyłączeniem gniazd wtykowych i przełączników, dzwonków i opraw świetlnych wchodzących w zakres standardowego wyposażenia lokalu), a w przypadku liczników energii elektrycznej znajdujących się na klatkach schodowych, naprawa i konserwacja skrzynek, w których znajdują się liczniki,
 - 2) naprawy pionów głównych wody zimnej i ciepłej do pierwszego zaworu odcinającego łącznie z zaworem wraz z uszczelnieniem,
 - 3) naprawy pionów głównych kanalizacyjnych łącznie z pierwszym trójnikiem w pionie głównym wraz z uszczelnieniem,
 - 4) naprawy całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania,
 - 5) naprawy instalacji gazowych zgodnych z dokumentacją powykonawczą z wyjątkiem gazomierzy i urządzeń gazowych (tj. kuchni i piecyków wieloczerpalnych,
 - 6) badanie szczelności instalacji gazowej i przeprowadzanie ekspertyz kominiarskich, kanałów (kominów) wentylacyjnych i spalinowych,
 - 7) usuwanie wykrytych nieszczelności w instalacji gazowej zgodnej z dokumentacją techniczną z wyjątkiem nieszczelności licznika gazowego,

- 8) naprawy instalacji wewnętrznej i gniazd wtykowych RTV,
- 9) naprawa instalacji domofonowej przekazanej na stan Spółdzielni z wyjątkiem uszkodzeń mechanicznych unifonów wewnątrz lokali.

§ 10

1. Po zakończeniu umowy najmu **Najemca** zobowiązany jest opróżnić lokal i wydać go **Wynajmującemu**.
2. **Najemca** opróżniający lokal zobowiązany jest:
 - 1) odnowić lokal i dokonać w nim obowiązujących go napraw,
 - 2) zwrócić **Wynajmującemu** równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, które znajdowało się w lokalu w chwili wydania go **Najemcy**.
3. Na żądanie **Wynajmującego**, **Najemca** zobowiązany jest usunąć ulepszenia i nakłady wprowadzone przez niego.

§ 11

1. W przypadku niewykonania przez **Najemcę** obowiązków wymienionych w § 7 i § 10, **Najemca** zobowiązuje jest ponieść koszty wykonania tych prac przez **Wynajmującego** zgodnie z przedstawionym rachunkiem lub fakturą potwierdzającą wykonanie prac, dokonując zapłaty kwoty wskazanej w rachunku lub fakturze na konto **Wynajmującego** w terminie 14 dni od otrzymania faktury.
2. Jeżeli termin wykonania prac przekroczy czas na który zawarto umowę, **Najemca** zobowiązuje się do zapłacenia **Wynajmującemu** odszkodowania za czas niemożności uzyskiwania korzyści z wynajmowania tego mieszkania w wysokości czynszu i innych opłat miesięcznych ustalonych w § 4 ust. 1 i 2 proporcjonalnie do ilości dni przez które te prace wykonywano.
3. Po wygaśnięciu umowy najmu, **Wynajmujący** w terminie 7 dni dokonuje oceny stanu technicznego lokalu oraz ustala stopień zużycia znajdujących się w nim elementów wyposażenia technicznego. Z czynności odbioru lokalu **Wynajmujący** sporządza protokół, który stanowi podstawę do przeprowadzenia ostatecznego rozliczenia z tytułu zużycia elementów wyposażenia technicznego lokalu.
4. W przypadku nieobecności **Najemcy** i niestawienia się Go pomimo dwukrotnego wezwania, **Wynajmujący** zastrzega sobie prawo jednostronnego sporządzenia protokołu z czynności odbioru.

§ 12

1. Jeżeli pomimo ustania stosunku najmu, **Najemca** nie opuszcza lokalu, uiszcza on **Wynajmującej** miesięcznie odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego w wysokości 150% obowiązującego czynszu.
2. W przypadku nieprzekazania lokalu do dyspozycji **Wynajmującego**, **Wynajmujący** jest uprawniony do zajęcia ruchomości **Najemcy** znajdujących się w lokalu mieszkalnym na poczet zaległego czynszu i innych opłat.

§ 13

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego z późn. zmianami, oraz przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Ewentualne spory wynikające z niniejszej umowy będą rozstrzygane przez Sąd Powszechny dla siedziby Wynajmującego.

§ 14

Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 15

Wynajmujący zapewnia Najemcy realizację uprawnień wynikających z ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r., o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2016 r., poz. 922), a zwłaszcza wgląd do własnych danych osobowych oraz ich poprawianie. Najemcy zaś wyrażają zgodę na przetwarzanie ich danych osobowych w celach związanych z działalnością Wynajmującego, w systemach informacyjnych oraz kartotekach, skorowidzach, księgach, wykazach i innych zbiorach ewidencyjnych.

§ 16

Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, z których trzy egzemplarze otrzymuje **Wynajmująca**, a jeden egzemplarz **Najemca**.

.....
Najemca

.....
Wynajmujący

Umowę otrzymują:

1. Najemca
2. Administracja nr 5
3. Dział Rozliczeń Wkładów i Kredytów
4. Dział Członkowsko – Mieszkaniowy i Archiwum