

	UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO NA CZAS OZNACZONY	Wersja 2 z dnia 24.04.2023
		Strona 1 z 5

UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO NR

zawarta w dniu pomiędzy

Śląsko-Dąbrowską Spółką Mieszkaniową Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach przy ulicy Gliwickiej 204, działającą na podstawie wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym Katowice – Wschód w Katowicach Wydział Gospodarczy KRS nr 0000077664, wysokość kapitału zakładowego: 121 166 600 zł, reprezentowana w osobie / osobach:

1.
2.

zwaną w dalszej części umowy „**Wynajmującym**”

a

Panem/Panią
Urodzonym/ną w, legitymującym/ą się dowodem osobistym
Seria wydanym przezPESEL
zwanym/ną w dalszej części umowy „**Najemcą**”, a łącznie zwanymi „**Stronami**” o następującej treści:

PRZEDMIOT NAJMU

§1

1. **Wynajmujący** oświadcza, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr położonego w w budynku nr przy ul.
2. **Wynajmujący** oddaje **Najemcy** a **Najemca** bierze w najem opisany w ust. 1 lokal, który składa się z *):
 - 1) pokoi (szt.),
 - 2) kuchni,
 - 3) łazienki,
 - 4) wc,
 - 5) przedpokoju,
 - 6) inne (podać jakie?)

o powierzchni użytkowej	-	 m ² ,
w tym powierzchni mieszkalnej	-	 m ² .
3. Lokal wyposażony jest w instalacje *):
 - 1) zimnej wody,
 - 2) kanalizacyjną,
 - 3) elektryczną,
 - 4) gazową,
 - 5) ciepłej wody,
 - 6) centralnego ogrzewania,
 - 7) telewizyjną,
 - 8) domofonową,
 - 9) inne (jakie?)
4. Przedmiotem najmu są również pomieszczenia przynależne do lokalu mieszkalnego, a w szczególności *):
 - 1) piwnica,
 - 2) schowek,
 - 3) inne (jakie?)
5. Przed wydaniem lokalu **Najemcy**, **Strony** sporządzają protokół, w którym określają stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń.

	UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO NA CZAS OZNACZONY	Wersja 2 z dnia 24.04.2023
		Strona 2 z 5

6. Do wspólnego zamieszkania z **Najemcą** na podstawie przedłożonych przez **Najemcę** dokumentów uprawnione są następujące osoby:

L.p.	Imię i nazwisko	Data urodzenia	Stosunek pokrewieństwa	Nr Pesel
1	II	II	II	II
2	II	II	II	II

7. **Najemca** obowiązany jest zawiadamiać **Wynajmującego** każdorazowo o wszelkich zdarzeniach mających wpływ na prawa osób uprawnionych do wspólnego z nim zamieszkania (jak np. zawarcie małżeństwa, rozwód, ilość zamieszkujących osób, zgon), w terminie 14 dni od zaistnienia takiej zmiany.
8. **Najemca** zobowiązany jest w terminie 30 dni od daty objęcia lokalu zameldować się na pobyt stały wraz z osobami zgłoszonymi do wspólnego zamieszkania.
9. 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.
10. **Najemca** oświadcza, że wynajmowany lokal będzie wykorzystywał wyłącznie na cele mieszkalne.

§2

- Niniejsza umowa zostaje zawarta na **czas oznaczony tj. nie dłuższy niż**)** lat i wiąże **Strony od dnia do dnia**
- W przypadku, gdy **Najemca** zamierza zawrzeć z **Wynajmującym** nową umowę najmu na kolejny okres, **Najemca** jest zobowiązany powiadomić pisemnie o takim zamiarze **Wynajmującego**, co najmniej na 60 dni przed upływem okresu najmu określonego w ust. 1 niniejszego paragrafu.
- W przypadku braku powiadomienia **Wynajmującego** o którym mowa w ust. 2 powyżej, **Strony** zgodnie przyjmują, iż **Wynajmujący** nie zamierza zawrzeć nowej umowy najmu.
- Wynajmujący** może odmówić zawarcia nowej umowy najmu w jedynie w przypadkach określonych w §3 ust. 3.
- Najemca** jest zobowiązany do zdania lokalu najpóźniej w dniu upływu okresu najmu.
- Po zakończeniu najmu, **Najemca** jest zobowiązany oddać lokal **Wynajmującemu** w niepogorszonym stanie technicznym.

§3

- Umowa najmu może zostać rozwiązana przez każdą ze **Stron** w drodze wypowiedzenia złożonego w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
- Wynajmujący** może wypowiedzieć najem wyłącznie z ważnych przyczyn określonych w ust. 3 i 4 poniżej.
- Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, **Wynajmujący** może wypowiedzieć najem, jeżeli **Najemca**:
 - pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem, lub zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców,
 - wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
 - jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia najmu i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,
 - wynajął, podnajął albo oddał lokal lub jego część do bezpłatnego używania bez wymaganej pisemnej zgody **Wynajmującego**,
 - używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku.
- Wynajmujący** lokal może wypowiedzieć stosunek najmu :
 - z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, z powodu niezamieszkania **Najemcy** przez okres dłuższy niż 12 miesięcy,

	UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO NA CZAS OZNACZONY	Wersja 2 z dnia 24.04.2023
		Strona 3 z 5

- b) z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, osobie, której przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej miejscowości, a lokator może używać tego lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego.
- Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.
 - Najemca** może wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego.
 - Z ważnych przyczyn, innych niż określone w ust. 3 i ust. 4 **Wynajmujący** może wytoczyć powództwo o rozwiązanie najmu i nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu, jeżeli **Strony** nie osiągnęły porozumienia co do warunków i terminu rozwiązania umowy. W takim wypadku do upływu wyznaczonego przez sąd terminu opuszczenia i opróżnienia lokalu **Najemca** jest obowiązany uiszczać odszkodowanie za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego w wysokości odpowiadającej czynszowi, jaki **Najemca** powinien był płacić, gdyby powództwa nie wytoczono.

§4

- Z tytułu używania lokalu mieszkalnego **Najemca** jest obowiązany uiszczać na rzecz **Wynajmującego** czynsz najmu i inne opłaty, a także w formie zaliczek opłaty niezależne od **Wynajmującego**.
- Czynsz najmu i inne opłaty, a także opłaty niezależne od **Wynajmującego**, płatne będą w stosunku miesięcznym do 20 dnia każdego miesiąca na wskazane konto bankowe.
- Na dzień zawarcia umowy, obowiązują następujące opłaty:

Lp.	Nazwa opłaty	Ilość	JM	Cena (zł)	Dni/m-c	Wartość (zł)
I.	Czynsz najmu			m ²		
II.	Opłaty niezależne od Wynajmującego :					
1.	Centralne ogrzewanie			m ²		
2.	Zimna woda			m ³		
3.	Kanalizacja			m ³		
4.	Podgrzanie zimnej wody			m ³		
5.	Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi			os		
6.	Opłata za gaz					
7.	Abonament za wodomierz główny					
III.	Inne opłaty (wprowadzić jakie?)					

Ogółem do zapłaty : zł

- Uchybienia podanemu terminowi płatności upoważniają **Wynajmującego** do naliczenia odsetek ustawowych, a w przypadku gdyby zaległości występowały co najmniej za trzy pełne okresy płatności, również do wypowiedzenia umowy najmu na warunkach ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U.2016 poz.1610 z późn. zm.).

§5

- Najemca** zobowiązany jest, przed wydaniem lokalu, wnieść kaucję zabezpieczającą najem w wysokości -krotności miesięcznego czynszu zł słownie :
- Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez **Najemcę**, po potrąceniu należności **Wynajmującego** z tytułu najmu lub innych wierzitelności **Wynajmującego** względem **Najemcy**, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§6

- Wynajmujący** może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając, w formie pisemnej, jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem 3 miesięcznego terminu.
- Podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od **Wynajmującego**, nie może być dokonywane częściej, niż co 6 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.

	UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO NA CZAS OZNACZONY	Wersja 2 z dnia 24.04.2023
		Strona 4 z 5

3. Ograniczenia, co do wysokości i terminów podwyżek czynszu najmu, nie dotyczą podwyższania opłat niezależnych od **Wynajmującego**, to jest opłat za dostawy energii, wody, gazu oraz usług związanych z odbiorem nieczystości stałych i płynnych.
4. Zmiana wysokości czynszu następuje po wypowiedzeniu dokonany przez **Wynajmującego**, z zachowaniem terminów wypowiedzenia.
5. Podwyższenie opłat niezależnych od **Wynajmującego** dokonywane będzie w drodze pisemnego zawiadomienia **Najemcy**, bez potrzeby zmiany umowy, na co **Strony** zgodnie przystają.

UŻYWANIE, UTRZYMANIE I ZDANIE PRZEDMIOTU NAJMU

§7

1. **Najemca** jest obowiązany utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać regulaminu porządku domowego. Zmiana regulaminu, o którym mowa w zdaniu poprzednim nie stanowi zmiany niniejszej umowy i nie wymaga sporządzenia aneksu do niniejszej umowy.
2. **Najemca** jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
3. **Najemcę** obciąża obowiązek naprawy i konserwacji :
 - a) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych,
 - b) okien i drzwi,
 - c) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,
 - d) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych,
 - e) zlewozmywaków i umywałek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
 - f) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej,
 - g) pieców węglowych i akumulacyjnych bądź wymiana zużytych elementów,
 - h) etażowego centralnego ogrzewania, a w wypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt **Wynajmującego**, także jego wymiana,
 - i) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - j) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez:
 - malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 - malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
4. **Najemca** może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą **Wynajmującego** i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu. W przypadku braku szczególnej umowy w zakresie ulepszeń, **Strony** przyjmują zasadę, że zostaną one dokonane na wyłączny koszt **Najemcy**, zaś własność ewentualnych ulepszeń i nakładów dokonanych przez **Najemcę** po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy najmu przypada nieodpłatnie **Wynajmującemu**.
5. **Wynajmujący** może zażądać usunięcia ulepszeń wykonanych przez **Najemcę** z naruszeniem postanowienia ust. 4 niniejszego paragrafu i żądać przywrócenia stanu poprzedniego.
6. **Najemca** jest obowiązany do naprawienia szkód powstałych z jego winy, zarówno w lokalu mieszkalnym, jak i w części budynku przeznaczonej do wspólnego korzystania i otoczeniu budynku. Odpowiedzialność **Najemcy** i pełnoletnich osób stale z nim zamieszkujących za powstałą szkodę jest solidarna.
7. W razie awarii powodującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, **Najemca** jest zobowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia. Jeżeli **Najemca** jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, **Wynajmujący** ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.
8. **Najemca** jest zobowiązany także udostępnić **Wynajmującemu** lokal w celu dokonania okresowego lub doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania, jak również w celu zastępczego wykonania przez **Wynajmującego** prac obciążających **Najemcę**.

	UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO NA CZAS OZNACZONY	Wersja 2 z dnia 24.04.2023
		Strona 5 z 5

9. Po zakończeniu najmu **Najemca** zobowiązany jest zwrócić lokal w stanie nie pogorszonym. Zwracany lokal powinien być opróżniony z wszystkich rzeczy należących do **Najemcy**. W przypadku nie usunięcia ich przez **Najemcę**, **Wynajmującemu** przysługuje prawo ich usunięcia na koszt **Najemcy**, na co **Najemca** wyraża zgodę.
10. Po zakończeniu najmu **Najemca** jest zobowiązany odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw.
11. Przy wydaniu i zwrocie lokalu **Strony** sporządzą protokół zdawczo - odbiorczy szczegółowo opisujący stan techniczny - użytkowy oraz stopień zużycia lokalu i jego wyposażenia.

§ 8

Najemca nie może oddawać lokalu mieszkalnego lub jego części w najem, podnajem lub do bezpłatnego używania osobom trzecim bez uprzedniej, pisemnej zgody **Wynajmującego** pod rygorem możliwości wypowiedzenia umowy najmu.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§9

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U.2016 poz.1610 z późn. zm.) oraz Kodeks cywilny.
2. Wszelkie spory mogące wyniknąć w związku z wykonaniem niniejszej umowy podlegają rozstrzygnięciu przez miejscowo właściwy dla **Wynajmującego** sąd powszechny.

§10

1. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden egzemplarz otrzymuje **Najemca** i jeden **Wynajmujący**.
2. Zmiana umowy może nastąpić wyłącznie w formie pisemnej pod rygorem nieważności z zastrzeżeniami wynikającymi z jej treści.

Załączniki:

1. Kopia Świadectwa energetyczne (jeżeli dotyczy).
2. Regulamin porządku domowego.

Najemca:

Wynajmujący:

*) niepotrzebne skreślić

**) wpisać właściwy czasokres obowiązywania umowy