

Umowa najmu lokalu mieszkalnego
w ramach
Programu 400 Mieszkań

zawarta w dniu r. pomiędzy:

Jarocińskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Jarocinie zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000183634, posiadającą NIP: 617-19-47-353, Regon: 250962515, wysokość kapitału zakładowego 34.706 000,00, zwanym dalej „Wynajmującym”, reprezentowanym przez:
Prezesa Zarządu - Jerzego Wolskiego

alegitymująca się dowodem osobistym nr
wydanym przez
pesel nr

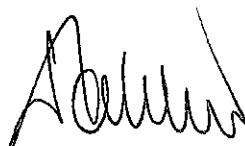
.....legitymująca się dowodem osobistym nr
wydanym przez
pesel nr

zwanymi dalej „Najemcą”.

§ 1

LOKAL MIESZKALNY

1. Wynajmujący oświadcza, że posiada tytuł prawny (wynikający z umowy dzierżawy pomiędzy Wynajmującym, a Projekt Muncypalny Jarocin 1 sp. z o.o.) do lokalu mieszkalnego nr położonego w budynku przy ul. Głównej w Siedleminie o powierzchni m², składającego się z ... pokoju/i, kuchni, łazienki i przedpokoju. Metraż jest zaokrąglony do pełnej jednostki.
2. Lokal jest wyposażony w instalacje: elektryczną, gazową, centralne ogrzewanie indywidualne, wodociągową i kanalizacyjną. Do lokalu doprowadzony jest również sygnał tele-internetowy.
3. Do lokalu nie przynależy żadne pomieszczenie gospodarcze (piwnica).



§ 2

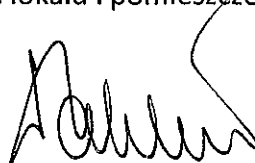
PRZEDMIOT NAJMU

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania lokal mieszkalny, opisany w § 1 na cele mieszkaniowe, a Najemca prawo to przyjmuje.
2. Najemca oświadcza, że używanie lokalu na podstawie niniejszej umowy ma na celu – wyłącznie - zaspokojenie jego (i osób wskazanych do wspólnego zamieszkania) potrzeb mieszkaniowych.
3. Mieszkanie zostanie przekazane Najemcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego wraz ze zdjęciami poszczególnych pomieszczeń w lokalu, będącego integralną częścią niniejszej umowy – załącznik nr 1. Przekazanie lokalu nastąpi nie później niż w ciągu 7 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy najmu. Naliczanie opłat czynszowych i innych opłat miesięcznych nastąpi od dnia wydania lokalu Najemcy.
4. Najemca oświadcza, że zna stan techniczny przedmiotu najmu i nie wnosi do niego uwag.

§ 3

ZASADY NAJMU

1. Najemca będzie korzystał z przedmiotu najmu wraz z:
 - a), pesel....., stopień pokrewieństwa.....,
 - b), pesel....., stopień pokrewieństwa.....,
 - c), pesel....., stopień pokrewieństwa.....,
 - d), pesel....., stopień pokrewieństwa.....,
 zwane dalej „osobami wskazanymi do wspólnego zamieszkania”.
2. Poza osobami wskazanymi w ust. 1 Najemca nie może oddawać całości ani części przedmiotu najmu w podnajem albo w jakikolwiek inny stosunek prawny lub do nieodpłatnego używania bez zgody Wynajmującego, pod rygorem rozwiązania niniejszej umowy za 1-miesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Najemca zobowiązany jest do dokonywania na własny koszt bieżących napraw i niezbędnych remontów przedmiotu najmu w okresie trwania umowy będących efektem bieżącego korzystania z lokalu, tj., do naprawy i konserwacji:
 - a) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;
 - 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, zlewozmywaków i umywalk 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, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;
 - f) etażowego centralnego ogrzewania,
 - g) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
 - h) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:



- malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 - malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.
4. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania Regulaminu porządku domowego, stanowiącego załącznik nr 2 i innych ogólnie przyjętych przez mieszkańców budynku zasad w zakresie utrzymania porządku, ładu, spokoju oraz dbałości o zachowanie substancji mieszkaniowej stanowiącej załącznik nr 3.
 5. Najemca odpowiedzialny jest za wszelkie szkody powstałe – w lokalu lub w innych lokalach, a także w częściach wspólnych nieruchomości, w której lokal się znajduje – z jego winy, a także z winy innych osób (w lokalu tym przebywających) za zgodą Najemcy i zobowiązuje się pokrywać wszelkie szkody, jakie z tego tytułu powstaną. Najemca przyjmuje do wiadomości, że w jego interesie jest zawrzeć umowę ubezpieczenia lokalu i wyposażenia lokalu.
 6. Najemca zobowiązany jest umożliwić Wynajmującemu dokonanie przeglądu lokalu po każdorazowo uprzednio uzgodnionym terminie, chyba że uzgodnienie terminu z Najemcą jest niemożliwe lub znacznie utrudnione, a przegląd lokalu musi zostać wykonany, w celu zapobieżenia powstaniu szkód, czy ich ograniczeniu.
 7. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, Najemca jest obowiązany do niezwłocznego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia, a jeżeli Najemca jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, Wynajmujący ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Służby Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej, także przy jej udziale.
 8. Najemca oświadcza, że w czasie trwania stosunku najmu spełniał będzie wszelkie wymagania, jakie określono wobec Najemców lokali mieszkalnych w ramach Programu 400 Mieszkań w *Regulaminie Pracy Komisji Kwalifikacyjnej Przyszłych Najemców Lokali w nowowynbudowanych obiektach (...)*, w szczególności w czasie trwania stosunku najmu:
 - a. będzie rozliczał (obowiązek ten dotyczy również osób wskazanych do wspólnego zamieszkania) Podatek dochodowy w Jarocinie (w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy najmu Najemca przedłoży Wynajmującemu kserokopię zgłoszenia aktualizacyjnego potwierdzającego zmianę właściwości urzędu skarbowego na urząd skarbowy w Jarocinie lub innego dokumentu potwierdzającego rozliczanie się z Podatku dochodowego w Jarocinie).
 - b. dopełni (obowiązek ten dotyczy również osób wskazanych do wspólnego zamieszkania) obowiązku meldunkowego na terenie Jarocina pod adresem, obejmującym przedmiot najmu (w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy najmu Najemca przedłoży Wynajmującemu zaświadczenie o zameldowaniu swoim i osób wskazanych do wspólnego zamieszkania w Jarocinie),
 - c. nie posiada i nie nabędzie (obowiązek ten dotyczy również osób wskazanych do wspólnego zamieszkania) prawa (tytułu prawnego) do innego lokalu mieszkalnego (lub innej nieruchomości o charakterze mieszkalnym na terenie Gminy Jarocin – oświadczenie stanowi załącznik nr 4 do niniejszej umowy,
 - d. będzie utrzymywał regularną zdolność do płacenia miesięcznych opłat naliczanych przez Wynajmującego z tytułu czynszu (w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy najmu Najemca przedłoży kserokopie umów zawartych z pracodawcą (zleceniodawcą), lub innych zaświadczeń z ZUS, MGOPS i innych, potwierdzających regularną zdolność; a w przypadku osób prowadzących działalność gospodarczą zeznanie podatkowe za ostatni pełny rok kalendarzowy),



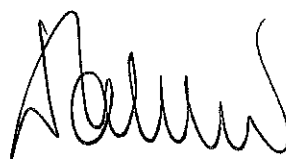
9. Najemca jest zobowiązany ponadto do złożenia w Spółce (u Wynajmującego) co dwa lata w terminie do 31 maja potwierdzenia rozliczenia za rok poprzedni Podatku dochodowego i przez siebie i osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkania we właściwym urzędzie skarbowym w Jarocinie (kserokopia zeznania wraz z potwierdzeniem złożenia lub zaświadczenie wydane przez właściwy urząd skarbowy) lub zaświadczenia o fakcie dokonania takiego rozliczenia oraz oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego (lub innej nieruchomości o charakterze mieszkalnym) na terenie Gminy Jarocin przez siebie i osoby wskazane do wspólnego zamieszkania, wzór oświadczenia stanowi załącznik nr 4 do niniejszej umowy. Informacyjnie ustala się, że pierwsze dokumenty, o których mowa w niniejszym ustępie przedłożone będą nie później niż do 31 maja 2020 roku.
10. Niewypełnienie obowiązków umownych przez Najemcę, wskazanych w ust. 8 i 9 skutkować będzie naliczeniem kary umownej przez Wynajmującego:
- za opóźnienie w przedłożeniu dokumentów wskazanych w ust. 8 i 9 w wysokości 0,2% czynszu rocznego za każdy dzień opóźnienia,
 - za niedopełnienie obowiązku meldunkowego i/lub obowiązku rozliczania Podatku dochodowego w Jarocinie w wysokości 12-krotności czynszu miesięcznego; kara umowna naliczona będzie za każdy przypadek naruszenia osobno.
11. Złożenie jakichkolwiek oświadczeń (wynikających z umowy) niezgodnych z prawdą lub ich niezłożenie daje Wynajmującemu uprawnienie do rozwiązania umowy najmu za wypowiedzeniem, z zachowaniem terminu, wskazanego w §8 ust.2.
12. Zabudowa architektoniczna tarasów zlokalizowanych na parterze musi być uzgodniona w formie pisemnej z Wynajmującym.

§ 4

OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO

Wynajmujący zobowiązany będzie na własny koszt utrzymać w należyтым stanie technicznym Obiekty. Wynajmujący będzie w szczególności zobowiązany do:

1. Utrzymywania Obiektów w stanie nie pogorszonym wynikającym ze standardowego użytkowania, w tym do organizowania, prowadzenia konserwacji i napraw bieżących, w tym do dokonywania napraw Obiektów, ich pomieszczeń i urządzeń oraz przywrócenie poprzedniego ich stanu, niezależnie od przyczyn, w szczególności w zakresie wynikającym z przewidzianych prawem przeglądów okresowych;
2. Dokonywania przeglądów okresowych Obiektów oraz napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego, stanowiących część wspólną Obiektów zwłaszcza:
 - Napraw i wymiany instalacji: wodociągowej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, elektrycznej oraz anteny zbiorczej,
 - Napraw i wymiany podłóg, posadzek i tynków na klatkach schodowych Obiektów,
 - Napraw i wymiany pieców grzewczych stanowiących wyposażenie lokalu w okresie gwarancyjnym i pozagwarancyjnym. Wymiana nie dotyczy nieprawidłowego użytkowania i ich uszkodzenia przez Najemcę. W takim przypadku wszelkie koszty ponosi Najemca.
3. Sporządzania protokołów szkód i utrzymanie w tych sprawach kontaktów z firmami ubezpieczeniowymi.



4. Utrzymania i pielęgnacji zieleni na powierzchniach wspólnych, trawników, drzew, krzewów i roślin ozdobnych.
5. Utrzymania i bieżącej konserwacji urządzeń placów zabaw i piaskownic dla dzieci znajdujących się na powierzchniach wspólnych według zasad zgodnych z obowiązującymi przepisami prawa.
6. Utrzymania i bieżącej konserwacji boksów śmietnikowych, trzepaków i fawek.
7. Utrzymania w czystości i bieżącej konserwacji wszystkich chodników i jezdni wewnętrznych dróg dojazdowych oraz opasek wokół budynków i dojeżdż do Obiektów.
8. Odśnieżania w okresie zimy i zabezpieczania przed poślizgiem chodników, dojeżdż oraz dróg dojazdowych.
9. Zapewnienia ochrony przeciwpożarowej.
10. Zapewnienia dyżurów w sytuacjach awaryjnych, podczas pożarów, klęsk żywiołowych i w uzasadnionych przypadkach podczas innych zdarzeń losowych.
11. Organizacji przeprowadzenia kompleksowej deratyzacji 2 razy w roku.
12. Organizacji przeprowadzenia dezynsekcji i deratyzacji w przypadkach: plagi insektów i gryzoni, odbioru lokali po zgonach i w innych uzasadnionych sytuacjach.
13. Organizacji wywozu odpadów stałych na miejskie wysypisko śmieci.
14. Egzekwowania od firm wywozowych ustawienia pojemników na odpady w stałych miejscach do tego wyznaczonych.
15. Zapewnienia prawidłowego oznakowania Obiektów i klatek schodowych; zamawiania i montowania nowych lub bieżące odnawianie uszkodzonych oznakowań.

§ 5

CZYN SZ I INNE OPŁATY

1. Na dzień zawarcia umowy stawka czynszu za 1m² wynosi 11,00 złotych.
2. Z tytułu używania lokalu Najemca jest zobowiązany uiszczać Wynajmującemu następujące opłaty:

1/czynsz najmu w wysokości	zł	(iloczyn liczby m ² i stawki czynszu za 1m ²)
2/odpady komunalne	zł	

Razem: **zł**

3. Najemca przyjmuje do wiadomości i zobowiązuje się zawierać umowy z dostawcami mediów we własnym imieniu, w szczególności umowy na dostawę energii elektrycznej, gazowej (CO), dostawę wody/odprowadzanie ścieków. Zobowiązanie powyższe nie obejmuje umów na usuwanie odpadów stałych i świadczenie usług kominiarskich.
4. Najemca przyjmuje do wiadomości, że wysokość czynszu będzie ulegać zmianie, na zasadach określonych w niniejszej umowie.
5. Wynajmujący poinformuję Najemcę o zmianie Regulaminu, o którym mowa w § 3 ust. 4. Zmiana Regulaminu nie stanowi zmiany umowy.
6. Kwoty, o których mowa w ust. 2 będą płatne miesięcznie z góry do 10 dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy:
7. W przypadku niedotrzymania w/w terminów płatności, będą naliczane ustawowe odsetki za każdy dzień opóźnienia.



8. Za opłacanie czynszu i innych opłat należnych Wynajmującemu, wynikających z niniejszej umowy solidarną odpowiedzialność ponoszą wszystkie pełnoletnie osoby mieszkające w lokalu, wskazane w §3 ust. 1.
9. Zmiany opłat, wynikające z przepisów powszechnie obowiązujących lub przepisów prawa gminnego nie wymagają zmiany niniejszej umowy.
10. Strony ustalają wysokość kaucji: (słownie: zł 00/100) złotych jako zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu oraz ewentualnych szkód w lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.
11. Kaucja, w wysokości określonej w ust. 10 jest uiszczona, zgodnie z zawartą umową rezerwacyjną.
12. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu 1 miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez Najemcę, po potrąceniu należności przysługujących Wynajmującemu z tytułu niniejszej umowy najmu, w tym po potrąceniu kwot niezbędnych do naprawienia szkód powstałych w lokalu, o ile szkody takie zostaną stwierdzone przez Wynajmującego. W przypadku gdyby kaucja nie pokrywała pełnego zakresu naprawy szkód, Najemca zobowiązuje się uiścić kwotę stanowiącą różnicę pomiędzy rzeczywistymi kosztami naprawy szkód, a wpłaconą kaucją. Kaucję zwraca się w wysokości kwoty, w jakiej została uiszczona.

§ 6

ZMIANA WYSOKOŚCI CZYNSZU

1. Czynsz najmu będzie podlegał waloryzacji. Waloryzacja dokonywana będzie w każdym roku obowiązywania Umowy (w lutym). Podstawą waloryzacji czynszu najmu będzie wskaźnik „wzrostu cen na towary i usługi konsumpcyjne ogółem” ogłaszany przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim za poprzedni rok kalendarzowy. Waloryzacja nie stanowi zmiany niniejszej Umowy i nie wymaga formy pisemnej.
2. Wynajmujący może podwyższyć czynsz najmu oraz inne opłaty za używanie lokalu za 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Wypowiedzenie czynszu najmu wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Podwyżka czynszu może być dokonywana nie częściej niż co 12 miesięcy licząc od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.
4. Najemca przyjmuje do wiadomości i nie wnosi w tym zakresie zastrzeżeń, że jedną z przyczyn podwyższenia stawki czynszu będzie przypadek wzrostu opłat i kosztów kapitału finansującego budowę budynków (obiektów), determinowany przez umowę, o której mowa w §1 ust. 1 umowy, w których lokale stanowią przedmiot najmu, w ramach Programu 400 Mieszkań.
5. W przypadku nieskorzystania przez Najemcę z prawa przysługującego mu na podstawie art. 8a ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, wówczas od upływu terminu wypowiedzenia jest obowiązany uiszczać czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu w wysokości wynikającej z wypowiedzenia.

§ 7

ULEPSZENIA

1. Najemca może wprowadzić w przedmiocie najmu ulepszenia tylko za zgodą Wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego



tytułu. Wprowadzenie ulepszeń bez zgody Wynajmującego daje Wynajmującemu prawo do zatrzymania ulepszeń bez obowiązku zapłaty na rzecz Najemcy kwot poniesionych z tego tytułu lub żądanie przywrócenia stanu poprzedniego.

2. Najemca nie może dokonywać zmian o charakterze konstrukcyjnym wewnątrz lokalu i architektonicznych na zewnątrz budynku (np. na elewacji, dachu, balustradzie/balkonie).

§ 8

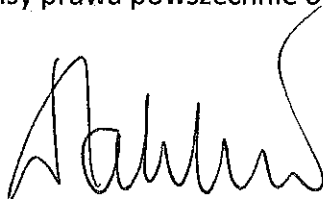
CZAS TRWANIA UMOWY

1. Niniejsza umowa najmu zawarta jest na czas oznaczony i wiąże strony od dnia jej zawarcia do dnia 30 listopada 2041 roku, (przy czym po rozwiązaniu umowy najmu z dniem 30 listopada 2041 roku najemcy będzie przysługiwać prawo pierwszeństwa najmu lokalu, którego był dotychczas najemcą na czas nieokreślony), z możliwością jej wypowiedzenia na zasadach określonych poniżej.
2. Wynajmujący może rozwiązać umowę za 1-miesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, 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 opóźnieniu 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) podjął albo oddał na podstawie innego stosunku prawnego do używania albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody wynajmującego,
 - d) w innych przypadkach wyraźnie wskazanych w umowie, tj. gdy Najemca postępuje w sposób sprzeczny z umową.
3. Najemca może rozwiązać umowę za 1-miesięcznym okresem wypowiedzenia.
4. Po zakończeniu umowy najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu za protokołem zdawczo-odbiorczym w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia przedmiotu najmu.
5. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw, a także zwrócić wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, wymienionych w umowie i protokole zdawczo-odbiorczym, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go najemcy.

§ 9

PRAWO WŁAŚCIWE

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i inne właściwe przepisy prawa powszechnie obowiązujące.



§ 10 DORĘCZENIA

Strony umowy doręczają sobie korespondencję na adres wskazany w komparycji umowy. Zmiana adresu do doręczeń, obliguje tę stronę do poinformowania drugiej strony o tym fakcie na piśmie, pod rygorem uznania korespondencji za skutecznie doręczoną.

§ 11 ZGODY

1. Najemca wyraża zgodę na przetwarzanie danych do celów związanych z realizacją niniejszej umowy zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 roku o ochronie danych osobowych (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 992 ze zmianami).
2. Najemca wyraża zgodę (nieodwołalną i nieograniczoną w czasie) na dokonanie przez Wynajmującego cesji (przelew) wierzytelności mu przysługujących wobec Najemcy (aktualnych, przyszłych oraz ekspektatyw wierzytelności) z tytułu stosunku najmu.

§ 12 POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W przypadku wystąpienia sprzeczności pomiędzy zapisami umowy i Regulaminu Pracy Komisji Kwalifikacyjnej Przyszłych Najemców Lokali w nowowynbudowanych obiektach (...) zastosowanie mają zapisy umowy.
3. Wszelkie spory mogące wyniknąć na tle wykonania niniejszej umowy Strony poddają rozpoznaniu właściwym rzeczowo i miejscowo sądom powszechnym.
4. Umowę sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, po 1 dla Najemcy, Wynajmującego i Właściciela nieruchomości- Projekt Muncypalny Jarocin 1 sp. z o.o.

Wynajmujący:

Najemca:

Załączniki:

- Załącznik nr 1 –Protokół zdawczo-odbiorczy wraz ze zdjęciami poszczególnych pomieszczeń w lokalu
- Załącznik nr 2 –Regulamin porządku domowego,
- Załącznik nr 3 –Użytkowanie mieszkania,
- Załącznik nr 4 –Oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

