

Umowa najmu lokalu mieszkalnego (p r o j e k t)

Zawarta w dniu r.

pomiędzy:

Samodzielnym Specjalistycznym Zespołem Zakładów Opieki Zdrowotnej
im. dr. Teodora Dunina, Aleja Teodora Dunina 1, Rudka, 05 – 320 Mrozy
reprezentowanym przez:
mgr Mariannę Zambrzycką - dyrektora SSZZOZ w Rudce
zwanym dalej „**Wynajmującym**”

a

.....
zwaną/zwanym dalej „**Najemcą**”.

§ 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal mieszkalny oznaczony nr,
położony na terenie SSZZOZ w Rudce w budynku nr
o powierzchni użytkowejm²
2. Lokal składa się z pomieszczeń/pomieszczenia tj.

§ 2

1. Opisany w § 1 lokal mieszkalny wyposażony jest w sprawną instalację elektryczną, centralnego ogrzewania i wodno - kanalizacyjną oraz urządzenia łazienkowe.
2. Najemca jest obowiązany niezwłocznie zawiadomić na piśmie Wynajmującego o każdej zmianie osób uprawnionych do wspólnego z nim zamieszkiwania.

§ 3

1. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego uzależnia się od wpłacenia przez najemcę kaucji w wysokości trzykrotnego miesięcznego czynszu za dany lokal.
2. Najemca zobowiązuje się płacić czynsz miesięczny w wysokości :
 - zł za 1m² powierzchni użytkowej w kwocie zł
 a także opłaty z tytułu:
 - 1) kosztów c.o.zł/mc/m² xm² w kwocie zł
 - 2) zużycie z.w.m³/mc/os. x ...os. w kwocie zł
 - 3) energii elektrycznej na podstawie wskazań podlicznika zamontowanego w pomieszczeniach wynajmowanych przez Najemcę,
 - 4) odprowadzania ściekówzł/mc/os. x ...os. w kwocie zł

Podstawą do naliczania należności za energię elektryczną jest jej aktualna cena stosowana przez dostawcę. Pozostałe opłaty niezależne ustalane są na podstawie kalkulacji kosztów. Zmiana tych opłat nie wymaga zmiany umowy w formie aneksu i dokonywana jest na podstawie zawiadomienia Wynajmującego.

Czynsz oraz opłaty za używanie lokalu płatne są w terminie do dnia 10 każdego miesiąca z góry, za wyjątkiem energii elektrycznej której rozliczenie nastąpi do dnia 10 każdego miesiąca za miesiąc poprzedni.

3. W przypadku opóźnienia w uiszczaniu należności Wynajmujący będzie naliczał odsetki ustawowe.
4. Zmiana stawek czynszu wprowadzana będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, nie częściej niż co sześć miesięcy z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia. Zmiana stawki czynszu przez Wynajmującego nie wymaga zmiany umowy najmu.
5. Jeśli najemca dopuści się zwłoki z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu za co najmniej trzy pełne okresy płatności, Wynajmujący może najem rozwiązać po pisemnym uprzedzeniu o zamiarze wypowiedzenia umowy i wyznaczeniu dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty należności.
6. Najemca wyraża zgodę na potrącanie z wynagrodzenia za pracę wszelkich należności związanych z najmem mieszkania.

§ 4

1. Zasiedlenie mieszkania przez Najemcę na podstawie niniejszej umowy może nastąpić po uprzednim sporządzeniu przez strony protokołu określającego stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń. Protokół stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu
2. Do obowiązków Najemcy należy utrzymywanie lokalu i pomieszczeń do niego przynależnych we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzeganie regulaminu domowego. Ponadto Najemca zobowiązany jest dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, jak klatki schodowe, korytarze, łazienki, śmietniki oraz otoczenie budynku.
3. Najemcę obciążają drobne naprawy oraz naprawa i konserwacja:
 - 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych i innych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych.
 - 2) okien i drzwi
 - 3) wbudowanych mebli łącznie z ich wymianą
 - 4) trzonów kuchennych, elektrycznych podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą
 - 5) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej z wyłączeniem przewodów
 - 6) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłocznie usuwanie ich niedrożności
 - 7) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez:
 - malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją
 - malowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów.
4. Poza naprawami wymienionymi w ust. 3 Najemca obowiązany jest do naprawienia szkód powstałych z jego winy.
5. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą Wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.
6. Po zakończeniu najmu, Najemca zobowiązuje się zwrócić przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym, nie biorąc pod uwagę zmian wynikających z normalnej eksploatacji, a w przypadku jego pogorszenia zapłacić Wynajmującemu równowartość pogorszenia.

§ 5

1. Wynajmujący jest obowiązany oddać Najemcy do używania lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi. Wynajmujący jest też obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku, umożliwiających Najemcy korzystanie z oświetlenia, ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, oraz innych urządzeń.
2. Wynajmujący zobowiązuje się do:
 - 1) utrzymania w należyтым stanie porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz jego otoczenia
 - 2) dokonywania napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego niezależnie od przyczyn z tym, że Najemcę obciąża obowiązek pokrycia szkód powstałych z jego winy
 - 3) dokonywanie napraw lokali, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym **najemcy**, a zwłaszcza:
 - napraw i wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowej i ciepłej wody bez urządzeń odbiorczych, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, elektrycznej z wyjątkiem osprzętu
 - wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, a także tynków.

§ 6

1. Po ustaniu stosunku najmu, Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zwrócić przedmiot najmu Wynajmującemu. W przypadku nie wykonania powyższego obowiązku, Najemca obowiązany będzie do uiszczenia do dnia opuszczenia lokalu, comiesięcznego odszkodowania w wysokości czynszu i innych opłat z tytułu korzystania z lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokryje poniesionych strat Wynajmujący może żądać od Najemcy odszkodowania uzupełniającego.
2. Do zapłaty odszkodowania, o którym mowa w ust. 1 stosuje się odpowiednio postanowienia § 3 umowy.

§ 7

Najemca bez zgody Wynajmującego nie może oddać przedmiotu najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania osobom trzecim

§ 8

1. Wynajmujący może rozwiązać umowę z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca:
 - 1) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodny 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,
 - 2) odda przedmiot najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania osobom trzecim.
 - 3) używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbioru lub remontu budynku.

4) z ważnych przyczyn leżących po stronie Wynajmującego.

§ 9

1. Umowa została zawarta na czas określony tj.
2. O zamiarze opróżnienia zajmowanego lokalu Najemca obowiązany jest powiadomić Wynajmującego co najmniej na 7 dni przed terminem opróżnienia. W razie niedopełnienia tego obowiązku i opróżnienia lokalu bez wiedzy Wynajmującego, nastąpi komisyjne ustalenie uszkodzeń w wyposażeniu mieszkania i obciążenie Najemcy ewentualnymi kosztami napraw.

§ 10

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 11

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

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA