

U M O W A Nr / TBS / 2023
najmu lokalu mieszkalnego

zawarta w dniu 2023 r. pomiędzy Zarządem Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS sp. z o.o., z siedzibą w Suwałkach przy ul. Wigierskiej 32, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000616330 posiadająca NIP 8442356287, Regon 363369920 reprezentowaną przez Prezesa Zarządu - zwaną dalej Spółką

a

Panią/-em _____, zamieszkałą/-ym w _____ (kod: ____ - ____)
przy ul. _____, legitymującą/-ym się dowodem osobistym /seria nr/: _____,
PESEL: _____, stan cywilny.....

i

Panią/-em _____, zamieszkałą/-ym w _____ (kod: ____ - ____)
przy ul. _____, legitymującą/-ym się dowodem osobistym /seria nr/: _____,
PESEL: _____, stan cywilny.....

zwanymi łącznie „Najemcą”

o następującej treści:

1. Spółka oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, położonym przy ul. Franciszkańskiej w Suwałkach, dla której Sąd Rejonowy w Suwałkach VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą o nr SU1S/00071395/6.
2. Strony zawierają niniejszą umowę najmu w wykonaniu wzajemnych zobowiązań wynikających z umowy partycypacji nr zawartej w dniu

§ 1

Przedmiotem najmu jest lokal mieszkalny nr położony w Suwałkach przy ul. Franciszkańskiej ... o powierzchni użytkowej m², składający się z pokoi, pokoju z aneksem kuchennym, kuchni, łazienki, wc i przedpokoju oraz przynależnej komórki lokatorskiej nr o pow. m². Lokal mieszkalny usytuowany jest na piętrze budynku, komórka lokatorska usytuowana jest na..... .

§ 2

1. Spółka oddaje Najemcy w najem lokal wyłącznie na cele mieszkalne w standardzie określonym w załączniku nr 1, do którego Najemca nie zgłasza zastrzeżeń.

2. Wydanie lokalu mieszkalnego nastąpiło na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego (załącznik nr 2).
3. Najemca zapoznał się i zaakceptował stan faktyczny w jakim znajduje się lokal i nie będzie wnosił z tego tytułu jakichkolwiek roszczeń wobec Spółki.

§ 3

1. Stosownie do § 7 ust. 1 załącznika do Uchwały nr XLI/530/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 stycznia 2022 r. w sprawie określenia zasad przeprowadzenia naboru o zawarcie umów najmu lokali mieszkalnych, kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzenia oceny punktowej, obowiązkowej kaucji w ramach zawieranych przez Gminę Miasto Suwałki z inwestorem umów o finansowym jej udziale w budowie, Najemca spełnia warunki zawarcia umowy najmu na podstawie złożonych przez niego deklaracji dochodowej (załącznik nr 3), oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego (załącznik nr 4).
2. Najemca oświadczył, że informacje zawarte w dokumentach, o których mowa w ust. 1 są zgodne z prawdą.
3. Najemca jest obowiązany informować Spółkę niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.
4. W przypadku złożenia przez Najemcę w deklaracji lub wniosku o zwarcie umowy najmu oświadczeń niezgodnych z prawdą, Spółka wypowiada umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.
5. W przypadku gdy Najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego położonego na terenie Gminy Miasto Suwałki, Spółka wypowiada umowę najmu.
6. Postanowienia zawarte w ust. 1-5, zobowiązane są spełniać wszystkie osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania.

§ 4

1. Najemca wywiązał się z warunku wpłaty na konto Spółki kaucji zabezpieczającej umowę najmu lokalu mieszkalnego w kwocie zł (słownie:.....) stanowiącej 6 – krotność miesięcznego czynszu za dany lokal obliczony według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.
2. Kaucja zabezpieczająca została wpłacona w dniu na rachunek bankowy Spółki nr 76 1240 6292 1111 0011 1195 5821.
3. W sytuacji rozwiązania umowy najmu, kaucja zabezpieczająca podlega zwrotowi po potrąceniu należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących Spółce na dzień opróżnienia lokalu.
4. Kaucja, o której mowa w ust. 1, zostanie zwrócona Najemcy w terminie 30 dni od daty wydania przez Najemcę lokalu.

§ 5

Do obowiązków Spółki należy:

- 1) utrzymanie w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia;

- 2) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń, o których mowa w pkt 1, oraz przywrócenia poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że Najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy;
- 3) dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym Najemcy, a zwłaszcza: naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji wody zimnej i ciepłej bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, instalacji elektrycznej i teletechnicznej oraz wentylacji.

§ 6

1. Najemca zobowiązuje się do utrzymania lokalu mieszkalnego oraz pomieszczeń, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz do przestrzegania:
 - 1) Regulaminu porządku domowego stanowiącego załącznik nr 5 do umowy,
 - 2) Regulaminu korzystania z ogólnodostępnych miejsc postojowych stanowiący załącznik nr 6 do umowy.
2. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, inne pomieszczenia gospodarcze oraz obowiązany jest dbać o otoczenie budynku, a także wykonywać inne obowiązki wynikające z niniejszej umowy.

§ 7

1. Do zamieszkiwania w lokalu wraz z Najemcą uprawnione są następujące osoby:

..... Pesel-.....
/Stopień pokrewieństwa/
 Pesel-.....
 Pesel-.....
 Pesel-.....
2. Umowa podnajmu lokalu mieszkalnego w całości lub w części albo oddanie w bezpłatne używanie wymaga zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie.

§ 8

1. Najemca może dokonać w lokalu mieszkalnym ulepszeń tylko za pisemną zgodą Spółki, w szczególności w zakresie związanym z montażem klimatyzacji, alarmu, zabudową balkonu, elementów elewacji zewnętrznej.
2. Spółka może żądać usunięcia zmian wprowadzonych z naruszeniem ust. 1 i przywrócenia stanu poprzedniego.

§ 9

1. Po zakończeniu najmu lokalu mieszkalnego, Najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać obciążających go napraw a także zwrócić Spółce równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego wymienionego w art. 6 b ust. 2 pkt. 4 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie

kodeksu cywilnego, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go Najemcy oraz wydać lokal Spółce w stanie wolnym od osób i rzeczy.

2. Podstawę rozliczenia zakończenia najmu stanowi protokół zdawczo-odbiorczy, określający stan techniczny lokalu oraz stopień zużycia elementów wyposażenia, instalacji i urządzeń.
3. Równowartość, o której mowa w ust. 1 zostanie określona w protokole zdawczo-odbiorczym. Spółka może potrącić z kaucji równowartość zużycia elementów wyposażenia lokalu oraz kosztów niezbędnych do odnowienia lokalu i koniecznych napraw.
4. Najemcy nie przysługują uprawnienia do żądania zwrotu jakichkolwiek wartości nakładów poniesionych na lokal.

§ 10

1. Z tytułu najmu lokalu mieszkalnego Najemca jest zobowiązany do uiszczania Spółce czynszu płatnego miesięcznie.
2. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych Spółki są ustalane przez Zgromadzenie Wspólników Zarządu Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS Sp. z o.o., w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez Spółkę pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań Spółki związanych z budową. Zgodnie z Uchwałą Nr Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Zarządu Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS Sp. z o.o. z dnia, miesięczna stawka czynszu na datę zawarcia niniejszej umowy wynosizł/m². Zmiana wysokości czynszu nie wymaga zawarcia aneksu do umowy.
3. Oprócz czynszu Najemca jest obowiązany do uiszczania opłat niezależnych od Spółki w tym: za wodę, odprowadzenie ścieków, energię ciepłą, gospodarowanie odpadami. Opłaty niezależne od Spółki, Najemca zobowiązuje się wpłacać w formie zaliczek miesięcznych.
4. Należności na rzecz Wynajmującego za najem lokalu w stosunku miesięcznym określa poniższa tabela:

| Lp. | Wyszczególnienie | Jednostka miary | Ilość | Jednostkowa stawka ogółem w zł | Kwota w zł |
|--|------------------|-----------------|------------|--------------------------------|------------|
| I. | Czynsz | m ² | | | |
| II. Opłaty niezależne od Spółki (opłacane w formie zaliczek) | | | | | |
| 1 | Zimna woda | | wg zużycia | | |
| 2 | Kanalizacja | | wg zużycia | | |
| 3 | Energia ciepła | wg zużycia | | | |
| 4 | Odpady komunalne | gosp. domowe | | | |
| Razem miesięcznie | | | | | |

5. Czynsz i opłaty niezależne płatne są przez Najemcę do- ego każdego miesiąca na konto Spółki nr 76 1240 6292 1111 0011 1195 5821 począwszy od dnia zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.
6. Po terminie wskazanym w ust. 5 zostaną naliczone odsetki ustawowe za opóźnienie w zapłacie.
7. Spółka może podwyższyć czynsz najmu poprzez dokonanie wypowiedzenia jego dotychczasowej wysokości najpóźniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
8. W przypadku zmiany wysokości opłat niezależnych od Wynajmującego, o których mowa w ust. 3 dokonywanych w czasie trwania umowy najmu lokalu mieszkalnego, Spółka uprawniona jest do stosownej zmiany wysokości zaliczek na pokrycie tych opłat zawiadamiając o tym Najemcę wraz z informacją o przyczynie zmiany ich wysokości.
9. Za dokonywanie terminowej płatności czynszu i opłat niezależnych na rzecz Spółki odpowiadają solidarnie z Najemcą stale mieszkające z nim osoby pełnoletnie, z tym, że odpowiedzialność ich ograniczona jest do wysokości czynszu i innych opłat niezależnych od Spółki za okres ich stałego zamieszkiwania - zgodnie z treścią art 688¹ Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.).

§ 11

1. Umowę zawiera się na czas oznaczony (10 lat tj.) do dniar. stosownie do przepisów prawa w tej sprawie.
2. Po wygaśnięciu umowy najmu, na wniosek dotychczasowego najemcy zostanie zawarta kolejna umowa najmu, jeżeli najemca spełni warunki określone w art. 7 a ust. 1 Ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń oraz w Uchwale nr XLI/530/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 stycznia 2022 r. w sprawie określenia zasad przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umów najmu lokali mieszkalnych, kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny punktowej, obowiązkowej kaucji w ramach zawieranych przez Gminę Miasto Suwałki z inwestorem umów o finansowym jej udziale w budowie.
3. Do wniosku, o którym mowa w ust. 2 Najemca dołącza wydane przez gminę zaświadczenie potwierdzające spełnianie tych warunków.
4. W przypadku rozwiązania umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu umowa najmu ulega rozwiązaniu. Wpłacona przez najemcę kwota partycypacji będzie zwracana przez Spółkę, po jej rozliczeniu w sposób określony przepisami prawa.
5. Rozwiązanie umowy najmu powoduje wygaśnięcie umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy wynajmowanego lokalu i powoduje jej zwrot na zasadach określonych obowiązującymi przepisami prawa.

§ 12

Spółka może wypowiedzieć umowę najmu lokalu mieszkalnego jeżeli Najemca:

- 1) 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,

- 2) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego części bez wymaganej pisemnej zgody Spółki.
- 3) zalega z zapłatą czynszu najmu lub opłat niezależnych z tytułu użytkowania tego lokalu za trzy pełne okresy płatności.

§ 13

Spółka w okresie trwania umowy najmu lokalu mieszkalnego ma prawo kontrolowania stanu technicznego lokalu i wywiązywania się Najemcy z jego obowiązków.

§ 14

1. Wszelkie zmiany do niniejszej umowy najmu lokalu mieszkalnego, wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.), Ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2224 ze zm.), ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 377 ze zm.), ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2158) oraz przepisy Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.).
3. Wszelkie spory wynikające z realizacji niniejszej umowy, rozstrzygane będą przed sądem powszechnym właściwym dla siedziby Spółki.

§ 15

Umowę niniejszą sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, w tym jeden dla Najemcy oraz dwa dla Spółki.

Najemca

Spółka

Załączniki:

1. Standard lokalu
2. Protokół zdawczo-odbiorczy
3. Deklaracja dochodowa
4. Oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego na terenie Gminy Miasta Suwałki
5. Regulamin porządku domowego
6. Regulamin korzystania z ogólnodostępnych miejsc postojowych