załącznik nr 8 do Zarządzenia nr 96/2016
Prezesa Zarządu Budynków Mieszkalnych
w Suwałkach TBS sp. z o.o.
z dnia 27 lipca 2016 r.

U M O W A Nr ...../ 2017
najmu lokalu mieszkalnego

zawarta w dniu ..... 2017 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 Sadowego pod numerem KRS 0000616330 posiadająca NIP 8442356287, Regon 363369920 reprezentowaną przez Prezesa Zarządu..... zwaną dalej Wynajmującym

a Panem .....PESEL ..... zwanym w treści umowy „Najemcą".

Strony zawierają niniejszą umowę najmu w wykonaniu wzajemnych zobowiązań wynikających z porozumienia zawartego w dniu ..... oraz umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego, będącego przedmiotem najmu zawartej w dniu ... w formie aktu notarialnego.

§ 1.

1. Przedmiotem najmu jest lokal mieszkalny nr .. położony w Suwałkach przy ul. Pułaskiego w budynku nr ... o powierzchni użytkowej ... m^2, w tym mieszkalnej .. m^2 składający się z ... izb w tym pokój o pow.- .. m^2, kuchnia o pow. – .. m^2, łazienka o pow. – .. m^2, przedpokój – .. m^2, lokal usytuowany na ....

§ 2.

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem przedmiotowy lokal wraz z pomieszczeniem przynależnym położonym poza lokalem tj. piwnicą, w standardzie określonym w załączniku nr 1 do umowy, do którego Najemca nie zgłasza Wynajmującemu zastrzeżeń.
2. Wydanie lokalu następuje z dniem ..... na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego , który stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

§ 3.

Najemca obowiązany jest do wykończenia lokalu mieszkalnego na własny koszt i własnym staraniem. W przypadku rozwiązania umowy najmu, Wynajmujący nie będzie miał obowiązku zwracania Najemcy kosztów wykończenia lokalu mieszkalnego..

§ 4.

Do wspólnego zamieszkiwania z Najemcą uprawnieni są: .....
(imię nazwisko, stopień pokrewieństwa, PESEL)

§ 5.

Wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku będących na jego wyposażeniu.

§ 6.

Najemca jest obowiązany utrzymać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać regulaminu porządku domowego stanowiącego załącznik nr 3 niniejszej umowy. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania jak klatki schodowe, korytarze, inne pomieszczenia gospodarcze oraz

otoczenie budynku, a także przestrzegać inne obowiązki wynikające z niniejszej umowy. Szczegółowy wykaz obowiązków Najemcy zawiera zał. Nr 4 do umowy.

§ 7

Na podstawie art. 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 150) Najemca wpłaca Wynajmującemu kaucję mieszkaniową w wysokości.....zł (słownie: .....) co odpowiada wysokości czynszu za 3 miesiące.

§ 8.

Umowa podnajmu lokalu w całości lub w części albo oddanie w bezpłatne używanie wymaga zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie. Zgoda Wynajmującego nie jest wymagana co do osoby, względem której najemca jest obciążony obowiązkiem alimentacyjnym.

§ 9.

1. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia (np. klimatyzacja, alarm itp.) tylko za zgodą Wynajmującego.
2. Po wygaśnięciu najmu Wynajmujący nie ma obowiązku zwracać Najemcy wartości ulepszeń.

§10.

1. Po zakończeniu najmu, Najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać obciążających go napraw .
2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w przypadku wygaśnięcia najmu z powodu nabycia lokalu mieszkalnego przez najemcę w wyniku realizacji umowy przedwstępnej.

§ 11.

1. Z tytułu najmu najemca jest obowiązany opłacać Wynajmującemu czynsz miesięczny.
2. Oprócz czynszu Najemca jest obowiązany do uiszczania opłat niezależnych od Wynajmującego za wodę, odprowadzenie ścieków, energię cieplną, gospodarowanie odpadami. Opłaty niezależne od Wynajmującego Najemca zobowiązuje się wpłacać w formie zaliczek miesięcznych. Rozliczenie roczne opłat niezależnych za wodę, odprowadzenie ścieków, energię cieplną nastąpi do 31 maja następnego roku. Występującą nadpłatę zwraca Najemcy Wynajmujący, a niedopłatę uiszcza najemca w terminie 14 dni od dnia doręczenia rocznego rozliczenia.
3. Wykaz należności za najem lokalu w stosunku miesięcznym określa poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Jednostka miary	Ilość	Jednostkowa stawka ogółem	Kwota
I.	Czynsz	m^2			
II.	Opłaty niezależne od Wynajmującego (opłacane w formie zaliczek)				
1	Zimna woda	wg*			
2	Ścieki	wg*			
3	Energia cieplna	wg*			
4	Gospodarowanie odpadami	gospodarstwo domowe			
Razem miesięcznie					

* według zużycia

4. Czynsz i opłaty niezależne od Wynajmującego płatne do ..- ego każdego miesiąca na konto Wynajmującego Nr ..... od dnia.....
5. Po terminie wskazanym w § 11 pkt. 4 zostaną naliczone odsetki za opóźnienie w zapłacie.
6. Wynajmujący może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
7. W przypadku zmiany opłat niezależnych od Wynajmującego, o których mowa w ust.2 dokonywanych w czasie trwania umowy, Wynajmujący uprawniony jest do stosownej zmiany wielkości zaliczek na pokrycie tych opłat zawiadamiając o tym Najemcę wraz z informacją o przyczynie zmiany wielkości zaliczek.
8. Za zapłatę czynszu i opłat niezależnych od Wynajmującego 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 Wynajmującego za okres ich stałego zamieszkiwania.

§ 12.

1. Umowę zawiera się na czas określony do chwili zrealizowania obowiązku z umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego, zawartej w dniu ... w formie aktu notarialnego.
2. Umowa najmu nie może trwać dłużej niż 10 lat. Po upływie tego okresu strony zawrą kolejną umowę na czas określony do chwili zrealizowania umowy przyrzeczonej w umowie przedwstępnej, jeżeli nie upłynie jeszcze termin do spłacenia w ratach ceny mieszkania, który został określony w umowie przedwstępnej.
3. Umowa najmu rozwiązuje się, jeżeli dojdzie do rozwiązania umowy przedwstępnej określonej w ust.1.

§ 13.

1.Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu z przyczyn wskazanych w ustawie z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 150).

§ 14.

W okresie trwania najmu , Wynajmujący ma prawo kontrolowania stanu technicznego lokalu i wywiązywania się najemcy z jego obowiązków.

§ 15.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 150), ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 16.

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

Najemca : *Wynajmujący :*

....

PREZES ZARZĄDU
Jarosław Jedniedziew