

UMOWA NR. 87 /2020 W SPRAWIE NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO

zawarta w dniu 21 stycznia 2020 r., w Pułtusk, pomiędzy:

Gminą Pułtusk, ul. Rynek 41, 06-100 Pułtusk, reprezentowaną przez:
Wojciecha Gregorczyka – Burmistrza Miasta Pułtusk, zwaną dalej „Najemcą”
a

Towarzystwem Budownictwa Społecznego Pułtusk Sp. z o. o. z siedzibą w Pułtusk przy ul. Białowiejskiej 17, wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod nr KRS 0000151038, REGON:130306652, NIP: 568-12-77-224
reprezentowanym przez:

1. **Prezesa Zarządu – Pawła Krężółka**
2. **Członka Zarządu – Marka Siekierskiego**

zwanym dalej „Wynajmującym”

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego Nr 4 zlokalizowanego w Pułtusk, w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy **ul. Jana Pawła II 19A** składającego się z 1 pokoju, kuchni, łazienki z w.c. oraz przedpokoju o łącznej powierzchni użytkowej **38,31m²**, usytuowanego na **parterze**, wyposażonego w instalacje: wodną, kanalizacyjną, elektryczną, gazową, centralnego ogrzewania, domofonową, telekomunikacyjną.
2. Przedmiotem najmu jest również piwnica oznaczona numerem **4** o pow. **6,10 m²**.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje do użytkowania lokal mieszkalny, o którym mowa w § 1 umowy, a Najemca lokal ten przyjmuje w najem.
2. Wynajmowany lokal Najemca przeznaczy na cele mieszkaniowe, związane z realizacją przez Najemcę zadań w zakresie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

§ 3

1. Najemca oświadcza, że przedmiot najmu widział i nie wnosi zastrzeżeń co do jego wyglądu oraz stanu technicznego.
2. Wyposażenie z wyszczególnieniem znajdujących się w lokalu instalacji, a także stan techniczny przedmiotu najmu zostanie określony w protokole przekazania sporządzonym przez obie strony w chwili wydania przedmiotu najmu.
3. Wydanie lokalu nastąpi w dniu podpisania niniejszej umowy.

§ 4

Najemca jest uprawniony do oddania przedmiotu najmu w podnajem.

§ 5

1. Najemca zobowiązuje się do używania lokalu mieszkalnego określonego w § 1 umowy zgodnie z jego przeznaczeniem oraz umową, z poszanowaniem obowiązującego w Towarzystwie Budownictwa Społecznego Pułtusk Sp. z o. o. regulaminu używania lokali i porządku domowego, a także z poszanowaniem praw mieszkańców sąsiednich lokali.
2. Najemca jest obowiązany utrzymać lokal i części budynku przeznaczone do wspólnego użytku we właściwym stanie technicznym i higieniczno – sanitarnym oraz chronić je przed uszkodzeniem lub dewastacją.
3. Postanowienia niniejszego paragrafu stosuje się bezpośrednio do osób, którym przedmiot najmu został oddany w podnajem.

§ 6

1. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:
 - a) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, gresu na balkonach

- b) okien, drzwi,
- c) grzejników, wanien, umywalk, zlewozmywaków, muszli sedesowych, sfontuczek, baterii i zaworów oraz innych urzadzén sanitarnych, w które lokal jest wyposazony wraz z ich wymiana, z wyłączeniem przewodów zbiorczych,
- d) osprzetu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej z wyłączeniem wymiany przewodów,
- e) przewodów odpływowych urzadzén sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
- f) malowanie oraz naprawa uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
- g) malowanie drzwi i okien,
- h) innych elementów wyposazenia lokali i pomieszczeń przynależnych,

§ 7

1. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia, przeróbki, adaptacje tylko za pisemną zgodą Wynajmującego.
2. Wynajmujący może zażądać od Najemcy usunięcia wprowadzonych zmian w mieszkaniu i przywrócenia go do stanu pierwotnego, jeżeli zostały dokonane bez zgody Wynajmującego lub pokrycia kosztów przywrócenia do stanu pierwotnego.
3. Po zakończeniu najmu, Najemca jest zobowiązany odnowić lokal i dokonać obciążających go napraw lub Wynajmujący dokona napraw i pokryje ich koszt z wpłaconej kaucji zabezpieczającej, określonej w § 8.

§ 8

1. Strony poświadczają, że Najemca dokonał wpłaty kaucji zabezpieczającej w dniu 15 stycznia 2020 r. na rachunek bankowy Wynajmującego o numerze 45 1020 1592 0000 2102 0253 7512 prowadzony w banku PKO BP S.A. w wysokości 3 335,27 (*słownie: trzy tysiące trzysta trzydzieści pięć złotych 27/100*), stanowiącej 6-krotność kwoty miesięcznego czynszu.
2. Kaucja jest zabezpieczeniem opłat za czynsz i szkody w wyposazeniu lokalu przekraczającej normalną eksploatację i zostanie zwrócona Najemcy w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia mieszkania, w wysokości obliczonej zgodnie z zapisami art. 6 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, pomniejszonej o należności wobec Wynajmującego z tytułu opłat za najem oraz koszty związane z przywróceniem mieszkania do stanu opisanego w protokole zdawczo-odbiorczym.

§ 9

1. Z tytułu najmu Najemca obowiązany jest uiszczać Wynajmującemu czynsz najmu, stanowiący iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i stawki miesięcznej czynszu tj. 14,51zł za 1 m². Wysokość czynszu ustala Wynajmujący na podstawie stawek określonych Uchwałą Zgromadzenia Wspólników w/s ustalenia dla zasobów mieszkaniowych Towarzystwa Budownictwa Społecznego Pułtusk Sp. z o.o. miesięcznych stawek czynszu.
2. Stawki czynszu są ustalane zgodnie z ustawą z dnia 26 października 1995r o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 2195).
3. O każdej zmianie stawek czynszu Wynajmujący zawiadomi Najemcę na 30 dni przed wejściem w życie Uchwały, o której mowa w ust.1.

§ 10

1. Najemca użytkując lokal i pomieszczenia przynależne uiszcza czynsz i opłaty niezależne od Wynajmującego związane z przedmiotem najmu:
 - a) zużycie zimnej wody i odprowadzenie ścieków (zaliczka),
 - b) zużycie ciepłej wody (zaliczka),
 - c) centralne ogrzewanie (zaliczka),
 - d) odpady komunalne
2. Wysokość czynszu i opłat za korzystanie z mediów określa Powiadomienie o wysokości czynszu.
3. Ustalone wysokości opłat będą podstawą do wystawiania indywidualnej faktury. Ostateczne rozliczenie za centralne ogrzewanie nastąpi nie później niż w ciągu 14 dni po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za dany rok. Koszty podgrzania wody użytkowej rozlicza się ostatecznie w okresach kwartalnych według rzeczywistych kosztów ponoszonych przez TBS Pułtusk Sp. z o. o. za dany kwartał.

Koszty zużycia z. w. rozlicza się w okresach kwartalnych, koszty odprowadzenia ścieków rozlicza się w okresach kwartalnych.

4. Powyższe opłaty będą płatne przez najemcę w terminie 14 dni od otrzymania faktury przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze.
5. Wynajmujący jest zobowiązany do pisemnego poinformowania Najemcy o każdorazowej zmianie opłat, a Najemca zobowiązuje się do regulowania należności zgodnie z pisemnym zawiadomieniem.
6. Roczna wysokość czynszu i opłat niezależnych od Właściciela nie przekroczy kwoty 13 200,00zł (słownie: trzynaście tysięcy dwieście złotych).

§ 11

Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony.

§ 12

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniu szkody Najemca jest zobowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli Najemca jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, Wynajmujący ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, Straży Miejskiej, Straży Pożarnej.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność Najemcy lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, Wynajmujący jest zobowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim przedmioty do czasu przybycia Najemcy. Z czynności tych Wynajmujący sporządza protokół.
3. Najemca jest zobowiązany udostępnić Wynajmującemu lokal w celu dokonania:
 - a) okresowego badania sprawności instalacji gazowych, elektrycznych, wentylacyjnych oraz doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu i ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania.
 - b) zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających najemcę.

§ 13

Wynajmujący wypowie umowę najmu na miesiąc na przód, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli Najemca:

- a) używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem, dopuszcza do powstania szkód, niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania, w sposób rażący lub uporczywy wykracza przeciw porządkowi domowemu,
- b) zalega z zapłatą czynszu lub innych opłat co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,
- c) wynajął, podnajął lub oddał do bezpłatnego korzystania lokal bez zgody Wynajmującego,

§ 14

1. Wypowiedzenie, winno być pod rygorem nieważności, dokonane na piśmie oraz określać przyczyny wypowiedzenia.
2. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie w drodze porozumienia stron.

§ 15

1. Wynajmujący wypowiada umowę najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia, gdy Najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w Pułtusku.
2. Właściciel lokalu może wypowiedzieć stosunek najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, z powodu niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy.

§ 16

Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 17



W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy ustawy O ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Ustawy z dnia 26 października 1995r „O niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz zmianie niektórych ustaw” oraz przepisów Kodeksu Cywilnego

§ 18

Strony zobowiązują się rozstrzygać spory w drodze negocjacji. W razie braku porozumienia ewentualne spory wynikłe w związku z realizacją umowy, będą rozstrzygane przez sądy powszechne, właściwe miejscowo dla siedziby Wynajmującego.

§ 19


Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach w tym 2 dla Najemcy i jeden dla Wynajmującego.


WYNAJMUJĄCY
Przewodniczący Zarządu

Paweł Krężotek
Członek Zarządu

Marek Siekierski

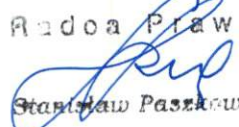
NAJEMCA
BURMISTRZ

Wojciech Gregorczyk
Kontroler
SKARBNIK MIASTA

mgr Teresa Turek

Sporządziła: Justyna Ostrowska/KR2-SM
21.02.2020. 

KIEROWNIK
Referatu Gospodarki Komunalnej,
Rolnictwa i Ochrony Środowiska

mgr inż. Marianna Bochenek

Rada Prawny

Stanisław Paszkowski