

UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO

zawarta w dniur. w Świebodzinie pomiędzy:

Lubuskim Centrum Ortopedii im. dr. Lecha Wierusza w Świebodzinie Sp. z o.o.
ul. Zamkowa 1, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym w Zielonej Górze, VIII Wydział
Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000590170, wysokość
kapitału zakładowego 18.000000,00 zł NIP: 9271938119, REGON 000290630 -
reprezentowaną przez: Prezesa Zarządu - **Elżbietę Kozak**,

zwaną w dalszej części umowy „**Wynajmującym**”

a

.....

zwanym w dalszej części umowy „**Najemcą**”

o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, iż jest właścicielem lokalu mieszkalnego o powierzchni 36 m², znajdującego się w budynku przy ulicy Plac Browarniany 2C w Świebodzinie, w skład którego wchodzi: 2 pokoje, łazienka, kuchnia, dla którego Sąd Rejonowy w Świebodzinie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę pod numerem ZG1S/00021538/2 (dalej jako „Lokal”).
2. Wynajmujący oświadcza, że:
 - a) posiada tytuł własności do Lokalu,
 - b) Lokal nie jest i nie będzie przedmiotem podnajmu osób trzecich podczas całego okresu najmu,
 - c) Lokal znajduje się w stanie technicznym pozwalającym na regularne korzystanie z Lokalu, zgodnie z jego przeznaczeniem.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do użytkowania wyłącznie w celach mieszkaniowych Lokal na czas oznaczony od dniar. do dniar.
2. Wydanie Lokalu nastąpi z dniemr. na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej umowy. Powyższy protokół zawiera opis stanu technicznego Lokalu, a także rodzaj i stan techniczny znajdujących się w nim instalacji i urządzeń.
3. Najemca oświadcza, iż w Lokalu zamieszkiwać będą:

4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za pozostawione Lokalu mienie należące do Najemcy.
5. Najemca oświadcza, iż Lokal będzie wykorzystywał jedynie na cele mieszkalne.
6. Zmiana sposobu wykorzystania Lokalu wymaga uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego.
7. Wynajmujący ma prawo do dokonywania wizji Lokalu, w szczególności w celu przeprowadzenia kontroli właściwej jego eksploatacji.

§ 3

1. Najemca zobowiązuje się uiszczać Wynajmującemu czynsz w wysokości zł, tj.x 36,00 m², miesięcznie na rachunek Wynajmującego podany na fakturze.
2. Najemca jest obowiązany do ponoszenia opłat za eksploatację Lokalu, w tym opłat za ogrzewanie, energię elektryczną (w tym na klatce schodowej), wodę, odprowadzanie ścieków, wywóz nieczystości, korzystanie z pojemników oraz innych kosztów związanych z Korzystaniem z Lokalu. Na dzień podpisania Umowy poszczególne kwoty wynoszą:
 - a. Energia elektryczna wg odczytu licznika
 - Światło na klatce schodowej
 - b. Centralne ogrzewanie
 - c. Woda wg odczytu licznika
 - d. Ścieki wg odczytu licznika
 - e. Wywóz nieczystości
 - f. Dzierżawa pojemników
3. Czynsz najmu i opłaty, o których mowa w ust. 1 i 2, Najemca zobowiązuje się zapłacić w terminie 14 dni od dnia wystawienia przez Wynajmującego faktury VAT.
4. W przypadku opóźnienia przez Najemcę w płatności należności wskazanych w ust. 1 i 2, Najemca obowiązany jest do zapłaty odsetek za opóźnienie od przedmiotowych kwot.
5. Za dzień zapłaty Strony uznają dzień wpływu należności na rachunek bankowy Wynajmującego.
6. Wynajmujący może podwyższyć czynsz najmu, o którym mowa w ust. 1, wypowiadając jego dotychczasową wysokość najpóźniej na koniec miesiąca, z zachowaniem 3 – miesięcznego terminu wypowiedzenia, z zastrzeżeniem ust. 7.
7. Czynsz najmu, o którym mowa w ust. 1, ulegać będzie zmianie raz w roku w zależności od wysokości średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszanego przez Prezesa GUS za rok poprzedzający. Zmiana w tym zakresie wprowadzana zostanie na podstawie aneksów do niniejszej umowy.
8. W przypadku zalegania lub opóźnienia przez Najemcę z płatnościami wynikającymi z niniejszej umowy, dokonane przez Najemcę wpłaty Wynajmujący ma prawo zaliczyć w pierwszej kolejności na odsetki, następnie na czynsz i opłaty zaległe, a dopiero w ostatniej kolejności na czynsz i opłaty bieżące.
9. W przypadku współnajmu za zobowiązania finansowe, wynikające z wykonania umowy, odpowiadają solidarnie wszyscy pełnoletni najemcy.

§ 4

1. Najemca jest obowiązany utrzymywać Lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno – sanitarnym, określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
2. Najemca zobowiązuje się:
 - a) użytkować Lokal zgodnie z jego przeznaczeniem,
 - b) przeprowadzać na własny koszt naprawy, które są konieczne do utrzymania stanu używalności Lokalu i urządzeń,
 - c) naprawiać szkody wynikłe z jego winy w substancji budynku i wynajętego Lokalu,
 - d) przestrzegać zasady, iż wszelkie zmiany i przeróbki naruszające substancję Lokalu, a także przeróbki instalacyjne wymagają uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego,
 - e) dbać o estetykę i porządek wewnątrz Lokalu i budynku, w którym Lokal jest położony oraz w jego otoczeniu,
 - f) przestrzegać przepisów przeciwpożarowych oraz wszelkich innych związanych z użytkowaniem Lokalu.
3. Najemcę obciążają w szczególności koszty 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 (centralnego ogrzewania, gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, misek ustępowych, zlewozmywaków i umywalek 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) pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów,
 - g) etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt Wynajmującego, także jego wymiana,
 - h) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - i) 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 uprawniony jest do wprowadzania ulepszeń w Lokalu wyłącznie za zgodą Wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu. Wyrażenie zgody przez Wynajmującego na dokonanie ulepszeń, nie oznacza zgody na

poniesienie ich kosztów i nie przesądza o decyzji w sprawie ich późniejszego przyjęcia i rozliczenia.

§ 5

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody Najemcy powstałe w wyniku zdarzeń przez niego niezawinionych.
2. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody Najemca jest obowiązany niezwłocznie udostępnić Lokal, w tym także Wynajmującemu, w celu jej usunięcia.
3. Strony oświadczają, że jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie nagła i nieprzewidziana potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca niezwłocznie powiadomi Wynajmującego o tym fakcie na piśmie. W przypadku zaniechania tego obowiązku Wynajmujący może żądać naprawienia szkody powstałej wskutek biernego zachowania się Najemcy.

§ 6

1. Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu w terminach i przypadkach określonych w powszechnie obowiązujących przepisach prawa, jak również nie później niż na miesiąc naprzód, 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,
 - b) jest w zwłoce 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,
 - c) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania Lokal lub jego część bez wymaganej zgody Wynajmującego,
 - d) używa Lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku.
2. Najemca może rozwiązać umowę z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku:
 - a) ustania stosunku pracy istniejącego między Wynajmującym a najemcą,
 - b) przeprowadzki do innego miasta.
3. Wypowiedzenie umowy winno być, pod rygorem nieważności, dokonane w formie pisemnej oraz określać przyczynę wypowiedzenia.
4. Strony mogą rozwiązać umowę w każdym czasie na mocy porozumienia Stron.

§ 7

1. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązuje się do zwrotu Lokalu na rzecz Wynajmującego w stanie nie pogorszonym.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 Najemca jest obowiązany odnowić Lokal i dokonać w nim obciążających go napraw, a także zwrócić Wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, które znajdowały się w Lokalu w chwili wydania go Najemcy.
3. Przekazanie Lokalu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego. W razie odmowy podpisania protokołu przez Najemcę, Najemcę obciążają wszelkie konsekwencje wynikające z treści protokołu podpisanego wyłącznie przez Wynajmującego.
4. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązuje się opróżnić i przekazać Wynajmującemu Lokal nie później niż w ciągu 14 dni od daty zakończenia najmu.
5. W przypadku gdy Najemca nie przekaze Wynajmującemu Lokalu w terminie, o którym mowa w ust. 4, Wynajmującemu przysługuje oprócz odszkodowania za bezumowne korzystanie z Lokalu, także prawo do naliczania kary umownej za opóźnienie w wysokości 10% czynszu, o którym mowa w §3 ust. 1 za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia.
6. Gdy wysokość poniesionej przez Wynajmującego szkody przewyższa wysokość kary umownej, o której mowa w ust. 5, Wynajmujący uprawniony jest do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.

§ 8

W przypadku niezapłacenia przez Najemcę jakichkolwiek należności z tytułu najmu, Wynajmującemu służy ustawowe prawo zastawu na rzeczach ruchomych Najemcy, wniesionych przez niego do Lokalu.

§ 9

W okresie trwania najmu Strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na adres wskazany na wstępie umowy listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru, uważa się za doręczoną.

§ 10

1. Umowa zostaje zawarta w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy powszechnie obowiązujące, w tym przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie zmiany warunków umowy wymagają formy pisemnego aneksu, pod rygorem ich nieważności, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w umowie.

4. Załącznik nr 3 do umowy stanowi oświadczenie Najemcy, o braku pokrewieństwa lub powinowactwa z osobami będącymi członkami organów Wynajmującego lub członkami organów wspólników Wynajmującego.
5. Ewentualne spory powstałe przy wykonywaniu niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy dla miejsca położenia Lokalu.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

PREZES ZARZĄDU

LUBUSKIEGO CENTRUM
ORTOPEDII Sp. z o.o.

Elżbieta Kozak