

UMOWA NAJMU Nr/DdS/2016

zawarta w dniu w Szczecinie pomiędzy:

Szczecińskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie przy ul. Bohaterów Getta Warszawskiego 1, reprezentowanym przez:
Grażynę Szotkowską – Prezesa Zarządu,
Mariusza Lewandowskiego – Dyrektora ds. zarządzania i eksploatacji.

zwanym dalej **WYNAJMUJĄCYM**,

a

Panem, PESEL,
zwanym dalej **NAJEMCĄ**.

Preambuła

Program mieszkaniowy Szczecińskiego TBS „Dom dla studenta” realizuje zadanie wspierania rozwoju szczecińskiego ośrodka naukowego oraz współpracy środowisk nauki, gospodarki, kultury, sportu i lokalnych elit, określone w ramach celu strategicznego: Szczecin – miasto o wysokim potencjale kapitału intelektualnego a także zadania rewitalizacji i rozwoju przestrzeni miejskiej, wynikające z celu strategicznego: Szczecin – miasto wysokiej jakości życia.

Celem programu nie jest trwałe zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, ale stworzenie przyjaznego studentom systemu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych podczas nauki. Program:

- 1) stworzy alternatywną w stosunku do oferty rynku wynajmu lokali prywatnych oraz pokoi w akademikach formę zamieszkania, przez co uatrakcyjni Szczecin jako miasto przyjazne studentom,*
- 2) ułatwi samodzielny start w dorosłe życie,*
- 3) ułatwi rozpoczęcie i kontynuowanie kariery zawodowej w Szczecinie, a następnie trwałe związanie z miastem,*
- 4) stworzy możliwość dodatkowej promocji szczecińskich uczelni w skali kraju,*
- 5) będzie zachętą do podejmowania studiów w Szczecinie dla najzdolniejszych maturzystów.*

Program jest realizacją zamierzeń Gminy Miasto Szczecin opisanych w Strategii Rozwoju Szczecin a 2025 wynikających z analizy sytuacji demograficznej i aktywności mieszkańców. Złagodzi występującą w ostatnich latach tendencję odpływu ludności z centrum miasta oraz umożliwi racjonalne wykorzystanie istniejącego potencjału lokali, które nie są przeznaczone do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób najuboższych. Program jest pozaedukacyjnym narzędziem uatrakcyjniamującym Szczecin jako miasta akademickiego.

§ 1

- 1.** Lokal mieszkalny numer położony w budynku przy ul.
w Szczecinie przeznaczony jest do wynajmu w ramach realizacji **Programu Szczecińskiego TBS „Dom dla Studenta”**
- 2.** Lokal ten składa się z następujących pomieszczeń:
 - pokoju nr I o pow. m²,
 - pokoju nr II o pow. m²,
 - pokoju nr III o pow. m²,
 - pokoju nr IV o pow. m²,
 - kuchni o pow. m²,

- łazienki o pow. m²,
 - wc o pow. m²,
 - przedpokoju o pow. m²
- o łącznej powierzchni użytkowej m² oraz pomieszczenia przynależnego (pomieszczenie piwnica) położonego w kondygnacji przyziemnej oznaczonego numerem

3. Lokal wyposażony jest w następujące instalacje techniczne:

- wodno-kanalizacyjną,
- elektryczną,
- gazową,
- centralnego ogrzewania,
- ciepłej wody sieciowej,
- wentylacji mechanicznej,
- telewizji kablowej,
- domofonową.

§ 2

1. **WYNAJMUJĄCY** zobowiązuje się oddać **NAJEMCY** do wyłącznego używania, w lokalu określonym w § 1, pokoju nr, z wyłączeniem pokoi nr,, oraz pozostałe pomieszczenia przeznaczone do wspólnego używania z pozostałymi **NAJEMCAMI**.
2. Zmiana przeznaczenia całości lub części lokalu jest niedopuszczalna bez zgody **WYNAJMUJĄCEGO** wyrażonej w formie pisemnej.

§ 3

1. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi w terminie do i poprzedzone zostanie sporządzeniem protokołu zdawczo-odbiorczego, dokumentującego stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń. Protokół stanowić będzie załącznik nr 1 do umowy.
2. W dacie wydania przedmiotu najmu sporządzony zostanie spis mienia ruchomego (meble, sprzęt AGD i inne), w który lokal ten jest wyposażony. Spis mienia ruchomego stanowi załącznik nr 2 do umowy.
3. **NAJEMCA** oświadcza, że stan techniczny lokalu i znajdujących się w nim urządzeń oraz mienia ruchomego (meble, sprzęt AGD i inne) jest mu znany i nie zgłasza żadnych roszczeń w tym zakresie.

§ 4

1. **NAJEMCA** zobowiązuje się uiszczać **WYNAJMUJĄCEMU** miesięczny czynsz najmu w wysokości zł (słownie złotych: 00/100).
2. **WYNAJMUJĄCY** może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najmu najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia.
3. O każdej zmianie wysokości czynszu, **NAJEMCA** będzie zawiadamiany niezwłocznie w formie pisemnej.

§ 5

1. Oprócz czynszu, **NAJEMCA** obowiązany jest uiszczać **WYNAJMUJĄCEMU** opłaty niezależne od właściciela, związane z użytkowaniem przedmiotowego lokalu.
2. W szczególności są to opłaty związane ze zużyciem energii elektrycznej, gazu, energii cieplnej, dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozem odpadów komunalnych.

3. Umowy, o których mowa w ustępie 2 zawiera **WYNAJMUJĄCY** a **NAJEMCA** ponosi koszty z nimi związane wynikające z rzeczywistego zużycia, które są rozliczane proporcjonalnie do ilości osób zamieszkujących w lokalu, przy uwzględnieniu ilości dni trwania umowy najmu.
4. Wykaz miesięcznych stawek opłat zawiera załącznik nr 3 do umowy.
5. O każdej zmianie wysokości opłat niezależnych od właściciela **WYNAJMUJĄCY** zawiadomi niezwłocznie **NAJEMCĘ**, przedstawiając na piśmie zestawienie opłat wraz z podaniem przyczyny ich podwyższenia.

§ 6

1. Czynsz najmu oraz opłaty określone w § 5 **NAJEMCA** ma obowiązek opłacać z góry do dnia 10. każdego miesiąca na konto bankowe **WYNAJMUJĄCEGO**.
2. Jeżeli **NAJEMCA** dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu lub opłat za używanie lokalu, to zaległości te podlegają spłacie wraz z ustawowymi odsetkami.
3. Strony zgodnie oświadczają, iż czynsz oraz opłaty niezależne od właściciela naliczane będą od dnia następnego po dniu podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego.
4. Za zachowanie terminu zapłaty rozumie się datę wpływu należności na rachunek bankowy **WYNAJMUJĄCEGO**.

§ 7

Obowiązki wynikające z umowy każda ze stron winna wykonywać z dołożeniem należytej staranności.

§ 8

1. **WYNAJMUJĄCY** obowiązany jest wydać lokal w stanie przydatnym do umówionego użytku oraz zapewnić sprawne działanie istniejących urządzeń technicznych budynku, umożliwiających korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, telewizji kablowej i innych urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku.
2. Do obowiązków **WYNAJMUJĄCEGO** należy w szczególności:
 - 1) utrzymanie w należytym stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz jego otoczenia,
 - 2) dokonywanie 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, osób wskazanych do zamieszkiwania lub osób przebywających w lokalu,
 - 3) dokonywanie napraw w lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym **NAJEMCY**, a zwłaszcza:
 - a) napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, ciepłej wody bez urządzeń odbiorczych, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, telefonicznej oraz anteny zbiorczej, z wyjątkiem osprzętu z zastrzeżeniem zapisów ust. 3,
 - b) wymiany stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków kwalifikujących się do wymiany ze względu na zużycie będące następstwem zwykłej eksploatacji.
3. **NAJEMCA** zobowiązany do naprawy i konserwacji:
 - 1) podłóg i posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych lub innych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych,
 - 2) okien i drzwi;

- 3) wanień, 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;
- 4) kuchenki gazowej, innych urządzeń technicznych, w które wyposażony jest lokal, łącznie z ich wymianą,
- 5) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu telewizji kablowej;
- 6) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
- 7) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:
 - a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 - b) malowanie drzwi i okien, barierek i balustrad balkonowych, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu zabezpieczenia ich przed korozją. Kolor powłok malarskich elementów na zewnątrz lokalu należy uzgodnić z **WYNAJMUJĄCYM**.

§ 9

1. **NAJEMCA** zobowiązany jest do korzystania z lokalu i jego wyposażenia zgodnie z jego przeznaczeniem, utrzymywania pomieszczeń, z których jest uprawniony do korzystania oraz pomieszczeń przynależnych do lokalu we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegania Regulaminu Porządku Domowego.
2. **NAJEMCA** zobowiązany jest również dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku służące do wspólnego korzystania, w tym również otoczenie budynku.
3. **NAJEMCA** ponosi względem **WYNAJMUJĄCEGO** odpowiedzialność za właściwy stan techniczny lokalu i jego wyposażenia.
4. **NAJEMCA** ponosi solidarną odpowiedzialność z pozostałymi najemcami pokoi, usytuowanych w lokalu opisanym w § 1 umowy, za wszelkie ewentualne szkody i zniszczenia powstałe w mień i u stanowiącym wyposażenie lokalu.

§ 10

1. Dla zabezpieczenia należności z tytułu najmu, w tym zwrotu kosztów usunięcia ewentualnych zniszczeń lokalu i wyposażenia, ustalona zostaje kaucja zabezpieczająca w wysokości 4-krotności miesięcznego czynszu, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia niniejszej umowy, która zostanie wniesiona w pełnej wysokości w terminie do dnia*.
2. W razie opuszczenia lokalu kaucja podlega zwrotowi w wysokości wyliczonej od kwoty odpowiadającej 4-krotności kwoty miesięcznego czynszu, obowiązującego w dniu jej zwrotu, po potrąceniu należności **WYNAJMUJĄCEGO** z tytułu najmu lokalu, o których mowa w ust. 1. Zwrot lub rozliczenie kaucji nastąpi w terminie miesiąca od daty opróżnienia, tj. przekazania protokołem zdawczo-odbiorczym lub komisijnego przejęcia przedmiotu umowy, z wyłączeniem kwoty niezbędnej do pokrycia ewentualnych opłat niezależnych od właściciela po zakończeniu bieżącego okresu rozliczeniowego.

§ 11

Wyliczona zgodnie z § 10 kaucja w wysokości zł (słownie złotych: 00/100) zostanie wpłacona w pełnej wysokości w terminie do dnia na konto **WYNAJMUJĄCEGO**.

§ 12

1. Bez zezwolenia **WYNAJMUJĄCEGO NAJEMCA** ma prawo przeprowadzać w przedmiocie najmu jedynie te prace remontowe, które zmierzają do utrzymania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszone, polegające zwłaszcza na naprawach i odnawianiu podłóg, ścian i sufitów, stolarki okiennej i drzwiowej.
2. Dokonywanie w przedmiocie najmu prac remontowych, modernizacyjnych i innych niż opisanych w ust. 1, wymaga uprzedniej pisemnej zgody **WYNAJMUJĄCEGO**.

§ 13

1. Po zakończeniu najmu **NAJEMCA** obowiązany jest wydać **WYNAJMUJĄCEMU** przedmiot najmu w stanie nie pogorszone w stosunku do protokołu, o którym mowa w § 3 ust. 1. Wydanie przedmiotu najmu następuje z chwilą spisania protokołu zdawczo-odbiorczego z czynności jego faktycznego przekazania.
2. Jeżeli **NAJEMCA** ulepszył przedmiot najmu, **WYNAJMUJĄCY** może według swojego wyboru albo zatrzymać ulepszenia bez obowiązku zwrotu ich równowartości, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. **NAJEMCA** zrzeka się wszelkich roszczeń o zwrot nakładów w tym zakresie.

§ 14

1. Umowa zostaje zawarta w związku z podjęciem/kontynuowaniem* studiów na szczecińskiej wyższej uczelni.
2. Czas trwania umowy jest określony i obowiązuje ona od dnia jej podpisania do **30 września** roku .
3. Za zgodą stron umowa najmu może być rozwiązana w każdym czasie.
4. **WYNAJMUJĄCY** może wypowiedzieć umowę najmu bez okresu wypowiedzenia, 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,
 - b) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
 - c) jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, co najmniej za 3 pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia najmu i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,
 - d) wynajął, podnajął albo oddał lokal lub jego część do bezpłatnego używania.
5. Wypowiedzenie umowy przez którąkolwiek ze stron wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 15

Po rozwiązaniu umowy **NAJEMCA** zobowiązany jest wydać przedmiot najmu po uprzednim jego odnowieniu i dokonaniu obciążających **NAJEMCĘ** napraw. W tym zakresie **NAJEMCA** ponosi pełną odpowiedzialność niezależnie od tego, że taki obowiązek w zakresie dotyczącym wspólnych części lokalu spoczywa na innych **NAJEMCACH**, wspólnie korzystających z tego lokalu.

§ 16

W przypadku, gdy po zakończeniu umowy **NAJEMCA** nadal zajmuje przedmiot umowy, jest zobowiązany zapłacić **WYNAJMUJĄCEMU** odszkodowanie za bezumowne korzystanie z części lokalu,

będącego uprzednio przedmiotem umowy. W takiej sytuacji **WYNAJMUJĄCY** naliczy **NAJEMCY** odszkodowanie w wysokości dotychczasowego czynszu, płatnego w terminie do 10. dnia każdego miesiąca, bez uprzedniego wezwania. Niezależnie od odszkodowania użytkownik obowiązany jest do uiszczania opłat niezależnych od właściciela, związanych z użytkowaniem przedmiotowego lokalu.

§ 17

W sprawach nieuregulowanych umową zastosowanie mają przepisy *Kodeksu cywilnego* oraz *Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkalnym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*.

§18

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden egzemplarz otrzymuje **NAJEMCA**, a dwa **WYNAJMUJĄCY**.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

.....

.....