Umowa najmu instytucjonalnego Nr /2019

zawarta w dniu r. w Białymstoku pomiędzy:

Spółdzielnią Budowlano-Mieszkaniową „Wielkoblokowa" w Białymstoku, ul. Wasilkowska 1, wpisaną do Rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy w Białymstoku XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000052232, o numerze NIP 542-020-09-84, reprezentowaną przez:

1) Leszka Wincentego Lachowskiego - Prezesa Zarządu

2) Dariusza Piszczatowskiego - Członka Zarządu

zwaną dalej **Wynajmującym**

oraz
, zamieszkałą w, posiadającą numer PESEL:, legitymującą się dowodem osobistym o numerze:
zwaną dalej Najemcą,
zwanych dalej łącznie "Stronami", a każdą z nich z osobna "Stroną".

1. Przedmiot najmu

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu o pow. 57,30 m^2 na XI p. budynku przy ul. Wasilkowskiej 47 w Białymstoku, który znajduje się w nieruchomości dla której Sąd Rejonowy w Białymstoku IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr BI1B/00123 807/3. Lokal składa się z salonu z aneksem kuchennym 2 pokoi, przedpokoju, łazienki.
2. Wynajmujący oświadcza, że Lokal nie jest ograniczony w swobodnym dysponowaniu prawami i roszczeniami osób trzecich, w szczególności nie jest przedmiotem innych umów najmu.
3. Lokal wyposażony jest w instalację wodociągową, elektryczną, domofonową, centralne ogrzewanie, zimną i ciepłą wodę.
4. Lokal zostaje wynajęty wraz z dodatkowym wyposażeniem i sprzętem, którego lista stanowi załącznik 1 do Umowy i które pozostaje własnością Wynajmującego.
5. Najemca potwierdza, że zapoznał się z obecnym stanem technicznym Lokalu oraz go akceptuje.

2. Najem. Przekazanie Lokalu

1. Wynajmujący oddaje niniejszym do używania Najemcy, a Najemca przyjmuje do używania od Wynajmującego Lokal na warunkach określonych w Umowie, z przeznaczeniem wyłącznie na cele mieszkalne.
2. Lokal zostanie wydany Najemcy dnia ……..
3. Strony uzgadniają, że Wynajmujący udostępni Lokal Najemcy w dniu określonym w ust. 2 jeśli ziści się warunek określony w niniejszej Umowie, od którego zależy udostępnienie Lokalu Najemcy, tj. jeśli Kaucja (o której mowa w rozdziale 4) zostanie wpłacona w terminie na rzecz Wynajmującego i zostanie sporządzone w formie aktu notarialnego oświadczenie , w którym najemca poddał się egzekucji i zobowiązaniu do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie umowy najmu instytucjonalnego.
4. Przekazanie Lokalu zostanie potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym opisującym stan Lokalu,

5. Lokal zostanie wydany Najemcy wraz z dodatkowym wyposażeniem i sprzętem uzgodnionym w Umowie, których lista stanowi załącznik 1 do Umowy. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy wyposażenie i sprzęt zostaną zwrócone Wynajmującemu. Do protokołu zdawczo-odbiorczego zostanie załączona dokumentacja fotograficzna Lokalu i wyposażenia znajdującego się w nim w formie zapisu *cyfrowego na płycie CD (załącznik 2 do Umowy*), dokumentująca stan faktyczny Lokalu i wyposażenia z dnia przekazania.

3. Czynsz

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu co miesiąc czynsz z tytułu najmu Lokalu, począwszy od dnia przekazania , w wysokości …….

2. Czynsz będzie płatny miesięcznie z góry do 25 dnia każdego miesiąca przelewem na rachunek bankowy 51 1020 1332 0000 1002 0026 4184 . Płatność będzie uznawana za dokonaną z dniem uznania rachunku Wynajmującego. W przypadku gdy umówiony termin płatności Czynszu przypada w dzień ustawowo wolny od pracy, Czynsz będzie płatny w dniu następnym.

3. Niezależnie od czynszu Najemca od dnia przekazania lokalu, łącznie z czynszem z tytułu najmu będzie uiszczał miesięcznie:
    1) Zaliczkę opłaty za dostawę zimnej wody i odprowadzenie ścieków
    2) Zaliczkę opłat za centralne ogrzewanie – rozliczenie za pełen okres grzewczy
    3) podatek za gospodarowanie odpadami komunalnymi – wg. stawek określonych w uchwale Rady Miasta
    4) zaliczkę za podgrzanie ciepłej wody
    5) zaliczkę opłaty za energię elektryczną
    6) opłatę za domofon
    7) opłatę za korzystanie z windy.

4. Kaucja

1. W celu zabezpieczenia należytej realizacji Umowy, w tym w szczególności płatności czynszu oraz pozostałych opłat , kar umownych, odsetek, odszkodowań, Najemca wpłaci na konto bankowe Wynajmującego o nr 51 1020 1332 0000 1002 0026 4184, najpóźniej do dnia poprzedzającego dzień przekazania lokalu , kaucję pieniężną w wysokości jednomiesięcznego czynszu. Najemca w dniu przekazania lokalu przekaże Wynajmującemu kopię potwierdzenia wpłaty Kaucji.
    1) Najemca wyraża zgodę na bezpośrednie potrącenie przez Wynajmującego z Kaucji należności powstałych w związku z Umową, w tym kar umownych, odsetek i odszkodowań. Kaucja będzie mogła być też użyta w celu zaspokojenia roszczeń Wynajmującego po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy.
    2) W przypadku pobrania przez Wynajmującego środków z Kaucji zgodnie z Umową Najemca zobowiązuje się do uzupełnienia kwoty Kaucji do pełnej wysokości wynikającej z Umowy w terminie 7 dni od daty otrzymania pisemnego powiadomienia o dokonaniu przez Wynajmującego wypłaty. Najemca niezwłocznie przekaże Wynajmującemu kopię potwierdzenia wpłaty Kaucji.

3) Najemca zobowiązuje się utrzymać Kaucję w wysokości jednomiesięcznego Czynszu przez cały okres obowiązywania Umowy.
4) W przypadku jakiejkolwiek zmiany wysokości Czynszu Najemca zobowiązuje się do wpłaty na konto bankowe Wynajmującego kwoty Kaucji do pełnej wysokości wynikającej z Umowy w terminie 7 dni od daty obowiązywania nowej wysokości Czynszu i niezwłocznie przekaże Wynajmującemu kopię potwierdzenia wpłaty Kaucji.
5) Za dzień wpłaty Kaucji Strony przyjmują dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
6) Wszelkie koszty dotyczące wpłaty Kaucji ponosi Najemca.
7) Zwrot Kaucji nastąpi po upływie miesiąca od dnia opróżnienia Lokalu, po potrąceniu z Kaucji ewentualnych należności na rzecz Wynajmującego.

5. Prace

1. Najemca jest obowiązany utrzymywać Lokal we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym oraz przestrzegać porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
2. Najemca zobowiązuje się utrzymywać Lokal we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać porządku domowego. Wszelkie drobne naprawy i konserwacje Lokalu obciążają Najemcę, w tym wymiana źródeł światła, opraw oświetleniowych, naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, wymiany wykładziny podłogowej, drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie z ogrzewania Lokalu, dopływu i odpływu wody oraz z oświetlenia, i mogą być wykonywane po uzgodnieniu z Wynajmującym. Jeżeli Najemca nie dopełni powyższego zobowiązania, Wynajmujący będzie miał prawo do zorganizowania prac naprawczych i konserwacyjnych na koszt Najemcy.
3. Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego usunięcia wszelkich szkód w Lokalu, które spowoduje sam, jego goście lub osoby, za które ponosi odpowiedzialność. W razie niewykonania tego obowiązku Wynajmujący wyznaczy Najemcy 7-dniowy termin na usunięcie tych szkód, a gdy to nie nastąpi, Wynajmujący może zlecić dokonanie koniecznych napraw na koszt i ryzyko Najemcy. Wyznaczenie 7-dniowego terminu nie dotyczy sytuacji wymagających natychmiastowego działania dla zapobieżenia zagrożeniu życia bądź zdrowia ludzkiego, kiedy to Najemca jest obowiązany niezwłocznie przystąpić do dokonania naprawy, a gdy tego nie uczyni, Wynajmujący jest uprawniony do dokonania naprawy na koszt i ryzyko Najemcy.
4. Wszelkie istotne uszkodzenia lub nieprawidłowości w funkcjonowaniu Lokalu Najemca powinien zgłosić niezwłocznie Wynajmującemu.
5. Najemca nie ma prawa zmieniać przeznaczenia Lokalu ani przeprowadzać w nim jakichkolwiek adaptacji, zmian, remontów bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego oraz właściwych organów administracji w przypadkach wymaganych przepisami prawa.
6. Na żądanie Wynajmującego Najemca po rozwiązaniu Umowy usunie na swój koszt wszelkie zmiany lub adaptacje, które zostały dokonane dla Najemcy lub przez Najemcę, oraz przed przekazaniem Lokalu Wynajmującemu przywróci Lokal do stanu pierwotnego, opisanego w protokole zdawczo-odbiorczym. Wszelkie nakłady poczynione przez Najemcę w Lokalu dokonywane będą wyłącznie na jego koszt.

6. Okres najmu. Wypowiedzenie Umowy.

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony do dnia ……..roku.

2. Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, Wynajmujący może wypowiedzieć stosunek prawny, 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, lub
    2) jest w zwłoce z zapłatą Czynszu, Czynszu Administracyjnego lub Opłat Eksploatacyjnych 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 lub
    3) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania Lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody Wynajmującego.

7. Zwrot Lokalu

1. Z dniem rozwiązania Umowy Najemca powinien zwrócić Lokal czysty, wolny od podnajemców bądź innych osób go zajmujących, w dobrym stanie, z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowego używania, i kompletny pod względem elementów wykończeniowych i elementów wyposażenia będących własnością Wynajmującego, o których mowa w załączniku 2 do Umowy.
2. Wszelkie klucze do Lokalu oraz inne urządzenia dostępu zostaną zwrócone niezwłocznie Wynajmującemu.
3. Strony powinny sporządzić protokół zdawczy opisujący szczegółowo stan Lokalu i wyposażenia w chwili zwrotu Lokalu.

8. Postanowienia różne

1. Umowa wchodzi w życie z dniem jej podpisania przez obie Strony.
2. Wszelka korespondencja prowadzona w związku z Umową będzie sporządzana na piśmie i doręczana drugiej Stronie osobiście lub wysyłana za potwierdzeniem odbioru listem poleconym lub przesyłką kurierską na adresy Stron podane w komparycji Umowy.
3. Niniejsza Umowa zastępuje wszelkie wcześniejsze ustne i pisemne umowy oraz ustalenia między Stronami w zakresie, w jakim odnoszą się one do przedmiotu niniejszej Umowy.
4. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy powinny być dokonywane w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
5. Jeżeli którekolwiek z postanowień niniejszej Umowy zostanie uznane przez sąd lub inny właściwy organ za nieważne, nieskuteczne lub niemożliwe do wykonania, wówczas nie będzie to miało wpływu na ważność, skuteczność i możliwość egzekwowania pozostałych postanowień niniejszej Umowy, a Strony podejmą niezbędne kroki w celu zastąpienia nieważnego lub niemożliwego postanowienia, tak aby uczynić je ważnym, skutecznym i możliwym do wykonania zgodnie z intencją Stron wyrażoną w postanowieniu zastępowanym.
6. Umowa podlega prawu polskiemu. W sprawach nieuregulowanych Umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisy Kodeksu cywilnego.
7. Wszelkie spory wynikłe na tle wykonania niniejszej umowy rozpatrywane będą przez sąd właściwy dla Wynajmującego.

8. Niniejsza Umowa została sporządzona w trzech egzemplarzach, dwa egzemplarze dla Wynajmującego oraz jeden dla Najemcy.

Wynajmujący	Najemca
_____	_____

Lista załączników:
Załącznik 1 - Lista wyposażenia i sprzętu znajdującego się w Lokalu
Załącznik 2 - Płyta CD z dokumentacją fotograficzną Lokalu i wyposażenia
Załącznik 3 - Protokół zdawczo-odbiorczy
Załącznik 4 - Oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji
Załącznik 5 - Oświadczenie, że najemca ubezpieczy przedmiot najmu w zakresie odpowiedzialności cywilnej za wyrządzenie szkody właścicielom i najemcom sąsiednich lokali