

## Projekt Muncypalny Nysa SIM

Spółka z o.o.

48-300 Nysa, ul. Marcinkowskiego 2-4

REGON: 369452087 NIP: 5252738699

Konto: 81 1050 1490 1000 0090 3210 9960

Załącznik nr 1 do uchwały nr 3/2023

Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników

Spółki pod firmą: Projekt Muncypalny Nysa SIM

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Nysie  
z dnia 3 marca 2023 roku

### Umowa najmu lokalu mieszkalnego z dojściem do własności

zawarta w dniu..... w Nysie pomiędzy:

**Projekt Muncypalny Nysa SIM Sp. z o.o.** z siedzibą w Nysie ul. Marcinkowskiego 2-4, 48-300 Nysa wpisany do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Wydział VIII Gospodarczy w Opolu pod nr KRS 0000716224, NIP: 5252738699, wysokość kapitału zakładowego: ..... PLN, reprezentowanym/-ą przez:

..... – **Prezesa Zarządu**

zwanym dalej „Wynajmującym”,

a

.....  
zwanym dalej „Najemcą”.

#### § 1. PRZEDMIOT UMOWY

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Nysie przy ul. Kramarskiej, dla której Sąd Rejonowy w Nysie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr OP1N/00089330/3, na której wybudował budynek mieszkalny wielorodzinny przy wykorzystaniu środków wsparcia przewidzianych w:
  - 1) ustawie z dnia 26.10.1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz.U. z 2021 r. poz. 2224 ze zm.),
  - 2) ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 377 ze zm.).
2. Wynajmujący oddaje Najemcy, a Najemca przyjmuje do odpłatnego używania lokal mieszkalny o łącznej powierzchni ..... m<sup>2</sup>, usytuowany na ... . (piętrze/parterze) przedmiotowego budynku, składający się z ....., ....., .....(Lokal).

#### § 2. OŚWIADCZENIA NAJEMCY

Najemca oświadcza, iż:

- 1) zobowiązuje się, że przez cały okres obowiązywania Umowy Najemca oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania będą spełniać warunek braku tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego pod rygorem wskazanych w niniejszej Umowie;
- 2) pozostaje/nie pozostaje w związku małżeńskim, a w jego małżeństwie panuje ustrój małżeńskiej wspólności/rozdzielności majątkowej oraz że w razie rozwiązania/ustania małżeństwa wolą małżonków jest kontynuowanie niniejszej Umowy przez .....
- 3) podany w niniejszej Umowie adres jest adresem właściwym dla doręczania wszelkich oświadczeń przez Wynajmującego;
- 4) zobowiązuje się do pisemnej (pod rygorem nieważności) aktualizacji danych podanych w Umowie, przy czym uznaje się za skuteczne doręczenia korespondencji na ostatni adres wskazany Wynajmującemu jako adres do doręczeń.

### **§ 3. CZAS TRWANIA UMOWY, WARUNKI JEJ ROZWIĄZANIA, ODSZKODOWANIE**

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony.
2. Najemca może wypowiedzieć Umowę w każdym czasie. Wypowiedzenie pod rygorem nieważności wymaga formy pisemnej i musi być złożone Wynajmującemu nie później niż 3 miesiące naprzód, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę w części dotyczącej czynszu za Lokal nie później niż na 3 miesiące naprzód, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
4. Ponadto Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę nie później niż miesiąc naprzód ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli Najemca:
  - 1) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa Lokal 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 lub innych opłat, o których mowa w niniejszej Umowie, za co najmniej trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie przez Wynajmującego o zamiarze wypowiedzenia Umowy 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, lub
  - 4) używa Lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku.
5. Rozwiązanie Umowy może nastąpić w innych przypadkach przewidzianych przepisami prawa.
6. Po rozwiązaniu Umowy osoba zajmująca Lokal bez tytułu prawnego, na żądanie Wynajmującego, będzie obowiązana płacić Wynajmującemu odszkodowanie za korzystanie z Lokalu w wysokości 200% dotychczasowej stawki czynszu najmu. Nadwyżka płaconego przez Najemcę odszkodowania ponad czynsz najmu nie będzie zaliczona na poczet wykupu Lokalu, o którym mowa w § 10 Umowy. Zmiana wysokości odszkodowania następuje na zasadach analogicznych do zasad zmiany stawki czynszu najmu wynikających z przepisów prawa.
7. W przypadku uzyskania przez Najemcę lub osoby wskazane przez Najemcę do wspólnego zamieszkania tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Nysy, Wynajmujący może wypowiedzieć Najemcy umowę najmu lub wypowiedzieć dotychczasową stawkę czynszu najmu.
8. Rozwiązanie umowy najmu Lokalu nie powoduje obowiązku zwrotu jakichkolwiek kwot wpłaconych na rzecz Wynajmującego, zgodnie z § 4 umowy tytułem czynszu najmu lub opłat niezależnych od Wynajmującego albo odszkodowania za bezumowne korzystanie z Lokalu.
9. Rozwiązanie niniejszej Umowy stanowi przesłankę do rozwiązania umowy partycypacji.

### **§ 4. CZYNSZ NAJMU, OPŁATY**

1. Z tytułu najmu Najemca jest zobowiązany do płacenia czynszu w wysokości ustalonej przez .....
2. Na dzień podpisania umowy czynsz najmu wynosi .....zł (słownie: ..... złotych) za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, łącznie za wynajęty lokal czynsz wynosić będzie ..... zł (słownie: ..... złotych).
3. Obowiązek zapłaty czynszu powstaje z dniem wydania Lokalu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, przy czym w przypadku wydania Lokalu w innym dniu niż pierwszy

dzień miesiąca kalendarzowego, Najemca zobowiązuje się do zapłaty czynszu za pierwszy miesiąc kalendarzowy proporcjonalnie do ilości dni najmu.

4. Obowiązek zapłaty czynszu trwa do momentu zdania Wynajmującemu Lokalu przez Najemcę na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, przy czym w przypadku zdania Lokalu w innym dniu niż ostatni dzień miesiąca kalendarzowego, Najemca zobowiązuje się do zapłaty czynszu za ostatni miesiąc kalendarzowy proporcjonalnie do ilości dni najmu.
5. Oprócz czynszu najmu Najemca zobowiązuje się do uiszczania opłat za dostawę mediów do lokalu począwszy od miesiąca ..... r.:
  - 1) za centralne ogrzewanie (zaliczkowo) - .... m<sup>2</sup> x ..... zł = ..... zł,
  - 2) za podgrzanie wody – za koszty stałe (zaliczkowo) - opłata stała ..... zł,
  - 3) za podgrzanie wody – za koszty zmienne (zaliczkowo) - ... m<sup>2</sup> x liczba osób x ... zł,
  - 4) za dostawę ciepłej wody i odbiór ścieków (zaliczkowo) - ... m<sup>2</sup> x liczba osób x ... zł,
  - 5) za dostawę zimnej wody i odbiór ścieków (zaliczkowo) - ... m<sup>2</sup> x liczba osób x ... zł.
6. Ponadto Najemca jest zobowiązany do wnoszenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w kwocie ... zł miesięcznie od osoby, począwszy od miesiąca .....
7. Najemca zobowiązuje się do informowania Wynajmującego na piśmie o każdorazowej zmianie liczbie osób zamieszkujących z Najemcą.
8. W przypadku zmiany wysokości opłat w trakcie trwania najmu Najemca zobowiązuje się do zapłaty należności wyliczonej na podstawie nowych stawek, po każdorazowym pisemnym zawiadomieniu Najemcy przez Wynajmującego. Zmiana tych opłat nie wymaga aneksu do umowy najmu.
9. Najemca jest zobowiązany do zawarcia indywidualnej umowy na dostawę energii elektrycznej do lokalu.
10. Najemca zobowiązuje się uiszczać na własny rachunek należności z tytułu dostawy energii elektrycznej na rzecz dostawcy.
11. Czynsz wraz z opłatami płatny będzie miesięcznie z góry do 10 dnia każdego miesiąca, Najemca zobowiązuje się wpłacać na rachunek bankowy Wynajmującego .....  
Za dzień zapłaty uznaje się datę wpływu należności na konto Wynajmującego. Za zapłatę czynszu oraz opłat niezależnych od Wynajmującego odpowiadają wspólnie z Najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.
12. W przypadku opóźnienia Najemcy w zapłacie czynszu i opłat Wynajmujący:
  - 1) naliczy odsetki ustawowe za czas opóźnienia,
  - 2) wpłaty Najemcy zaliczane będą w pierwszej kolejności na poczet odsetek za opóźnienie, a następnie na poczet najdawniej wymagalnych zaległości.
13. Zmiana czynszu następować będzie na zasadach określonych przepisami prawa.
14. Postanowienia niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio do odszkodowania, o którym mowa w § 3 ust. 6 Umowy.

## **§ 5. OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO**

Do obowiązków Wynajmującego należy:

- 1) przekazanie Najemcy Lokalu mieszkalnego w stanie przydatnym do umówionego użytku,
- 2) utrzymanie w należyтым stanie porządkowym ulicy i ciągów pieszych,
- 3) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku,
- 4) dokonywanie napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego, w zakresie nieobciążającym Najemcy, w tym: - naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej i ciepłej wody do zaworu odcinającego - bez urządzeń odbiorczych, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, telefonicznej,

domofonowej i RTV - z wyjątkiem osprzętu, - wymiany stolarki okiennej i drzwiowej oraz posadzek (warstwy wykończeniowej podłogi) wraz z cokołami.

### **§ 6. OBOWIĄZKI NAJEMCY**

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 i dbać o jego estetykę.
2. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części powierzchni wspólnych, przeznaczonych do wspólnego użytku ogółu najemców.
3. Najemca jest zobowiązany do dbania o urządzenia oraz elementy wyposażenia Lokalu, a także do dokonywania bieżących napraw i konserwacji elementów wyposażenia Lokalu oraz urządzeń służących do wyłącznego korzystania przez Najemcę.
4. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, Najemca jest obowiązany do natychmiastowego poinformowania Wynajmującego i udostępnienia Lokalu w celu jej usunięcia. Jeżeli Najemca jest nieobecny albo odmawia udostępnienia Lokalu, Wynajmujący ma prawo wejścia do Lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.
5. Najemca jest zobowiązany do naprawiania szkód powstałych z winy Najemcy lub osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania.
6. Po wcześniejszym ustaleniu terminu Najemca zobowiązany jest także udostępnić Wynajmującemu Lokal w celu dokonania:
  - 1) okresowego oraz gwarancyjnego przeglądu stanu Lokalu i przynależnych do niego pomieszczeń,
  - 2) okresowego przeglądu wentylacji mechaniczno-wywiewnej, instalacji gazowej, instalacji elektrycznej, instalacji wod-kan, instalacji teletechnicznej i centralnego ogrzewania,
  - 3) w szczególnych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu Lokalu i wyposażenia technicznego Lokalu,
  - 4) ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
  - 5) zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę.
7. Najemca nie może oddawać Lokalu osobom trzecim w podnajem lub do bezpłatnego użytkowania bez uprzedniej zgody Wynajmującego dokonanej w formie pisemnej pod rygorem wypowiedzenia Umowy.
8. Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego powiadomienia Wynajmującego o uzyskaniu przez siebie lub osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Nysy.

### **§ 7. ZMIANY ORAZ ULEPSZENIA**

1. Po przekazaniu Najemcy Lokalu, wszelkie zmiany oraz ulepszenia Lokalu będą dokonywane przez Najemcę na jego własny koszt i ryzyko z zastrzeżeniem, iż zmiany oraz ulepszenia Lokalu będą wymagały uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego (pod rygorem nieważności).
2. W przypadku wygaśnięcia Umowy najmu, Wynajmujący nie będzie zobowiązany do zwrotu Najemcy równowartości poczynionych zmian i ulepszeń Lokalu, a Najemca może zostać zobowiązany do przywrócenia Lokalu do stanu pierwotnego.
3. Wynajmujący, po wygaśnięciu umowy, dokona protokolarnego odbioru Lokalu niezwłocznie po otrzymaniu zawiadomienia o gotowości Najemcy do zdania Lokalu. Protokół zdawczo-odbiorczy stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie Lokalu.

### **§ 8. PRAWO WYKUPU LOKALU**

1. Wynajmujący informuje, a Najemca przyjmuje do wiadomości, że **lokal będący przedmiotem najmu może podlegać wyodrębnieniu na własność wyłącznie na zasadach określonych w ustawie o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.**
2. Strony zgodnie ustalają, że w razie spełnienia warunków określonych w umowie partycypacji oraz na zasadach ustalonych w przepisach prawa, w tym w szczególności w ustawie o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, Najemcy będzie przysługiwało prawo wykupu Lokalu, w przypadku, gdy Lokal ten zostanie przeznaczony do sprzedaży.
3. Najemca traci uprawnienie do wykupu najmowanego Lokalu w następujących przypadkach:
  - 1) rozwiązania umowy najmu,
  - 2) nabycia przez Najemcę lub osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania w okresie najmu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, o ile osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania nadal zajmują Lokal, a także o ile lokal ten zaspakaja potrzeby mieszkaniowe Najemcy lub osób zgłoszonych przez Najemcę do wspólnego zamieszkania,
  - 3) wynajmowania, podnajmowania albo oddania do bezpłatnego używania Lokalu lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody Wynajmującego.

### **§ 9. CESJA PRAW I OBOWIĄZKÓW**

Cesja praw i obowiązków z umowy najmu jest możliwa po uzyskaniu zgody Wynajmującego.

### **§ 10. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie postanowienia przepisów zawartych w:
  - 1) ustawie z dnia 26.10.1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz.U. z 2021 r. poz. 2224 ze zm.),
  - 2) ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1049 ze zm.),
  - 3) ustawie z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.),
  - 4) Kodeksie cywilnym.
2. Zmiana umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

**NAJEMCA:**

**WYNAJMUJĄCY:**