

**UMOWA NAJMU INSTYTUCJONALNEGO
LOKALU MIESZKALNEGO**

zawarta w dniu 04.10.2017 roku w Kraków (dalej jako „Umowa”) pomiędzy:

www osmo pl Krystyna Zawidniak Karola Miarki 3/1 41-902 Bytom, PESEL.....: NIP: 738-182-05-47, legitymującym się dowodem osobistym , seria, wydanym przez Prezydent Miasta Bytom, ważnym do 21-02-2023, zwanym dalej „Wynajmującym”

a

..... PESEL:, legitymującym się dowodem osobistym , seria,
wydanym przez, ważnym do

dalej łącznie zwanymi „Stronami”, o następującej treści:

§ 1

Oświadczenia Stron

1. Wynajmujący oświadcza, iż posiada tytuł prawny w postaci umowy najmu na mocy której ma prawo do podnajmu bez zgody wynajmującego budynku położonego w Kraków Pszczelna 54 w którym znajduje się lokal nr 4 o powierzchni 16 m², składającego się z:

pokoju,

aneksu kuchennego

łazienki

przedpokoju

2. Wynajmujący oświadcza, iż jest jedynym najemcą budynku, o którym mowa w ust. 1, w którym znajduje się będący przedmiotem niniejszej umowy lokal **nr 4** (zwany w dalszej części niniejszej Umowy „Lokalem”) i ma prawo do jego wynajmowania bez zgody wynajmującego oraz, że Budynek nie jest obciążony wadami prawnymi, jest wolny od wszelkich obciążeń na rzecz osób trzecich, które w jakikolwiek sposób mogłyby utrudnić lub uniemożliwić wykonywanie uprawnień Najemcy, ani nie jest przedmiotem żadnego postępowania ani zabezpieczenia

§ 2

Przedmiot i czas trwania Umowy

1. Przedmiotem Umowy jest najem instytucjonalny Lokalu w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 roku.
2. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem Lokal wraz z wyposażeniem na czas określony, czyli jeden rok, od dnia do dnia Po upływie okresu wskazanego w zdaniu poprzedzającym Umowa przestaje obowiązywać bez uprzedniego wypowiedzenia.
3. Umowa zostaje zawarta pod warunkiem, że do dnia jej podpisania Najemca dostarczy Wynajmującemu dokumenty, o których mowa w § 10 ust. 2 Umowy.
4. Najemca oświadcza, że zapoznał się i akceptuje stan techniczny Lokalu oraz jego wyposażenia.
5. Lokal zostanie przeznaczony wyłącznie do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Najemcy oraz wskazanych przez niego poniżej domowników:

§ 3

Czynsz i opłaty

1. Najemca w czasie trwania Umowy zobowiązuje się płacić Wynajmującemu:

a) czynsz najmu w wysokościzł, (słownie: złotych/100) tygodniowo,

b) koszty eksploatacyjne związane z korzystaniem z Lokalu obejmujące: opłaty za korzystanie z mediów w Lokalu, opłaty za ogrzewanie Lokalu oraz opłaty za wywóz śmieci i ścieków,

c) koszty dodatkowe związane z korzystaniem z nieruchomości wspólnej obejmujące: opłatę za sprzątanie nieruchomości wspólnej, opłatę za eksploatację windy, opłatę za ubezpieczenie budynku, koszty ogrzewania oraz opłaty za korzystanie z mediów w nieruchomości wspólnej.

2. Koszty eksploatacyjne określone w ust. 1 lit. b) płatne będą w następujący sposób:

a) koszty wywozu śmieci w kwocie zł tygodniowo za osobę, płatne będą wraz z zapłatą czynszu;

b) zaliczka na korzystanie z mediów w Lokalu tj. prąd, woda w wysokości zł tygodniowo, płatna będzie wraz z zapłatą czynszu. Rozliczenie opłat za media (nadpłaty/niedopłaty) będzie następowało co najmniej raz na 12 miesięcy, a także przy rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy, według faktycznego zużycia mediów na podstawie wskazań pod liczników odczytywanych na koniec każdego miesiąca oraz przy zwrocie Lokalu Wynajmującemu. W sytuacji, gdy suma opłat za media będzie wyższa od wpłaconych w danym okresie rozliczeniowym zaliczek, Najemca wpłaci brakującą kwotę na rachunek Wynajmującego wskazany w ust. 5 poniżej w ciągu 7 dni od doręczenia rozliczenia przez Wynajmującego. W sytuacji, gdy suma opłat za media będzie niższa od wpłaconych w danym okresie rozliczeniowym zaliczek, Najemca może zażądać zwrotu nadpłaconej kwoty na wskazany przez siebie rachunek w terminie 14 dni lub zażądać zaliczenia nadpłaconej kwoty na poczet przyszłego czynszu najmu. Żądanie Najemcy, o którym mowa w zdaniu

poprzedzającym musi zostać doręczone Wynajmującemu na piśmie lub drogą elektroniczną na adres e-mail Wynajmującego wskazany w Umowie.

c) w okresie grzewczym (od 15 października do 15 kwietnia) zaliczka na ogrzewanie Lokalu w wysokości zł tygodniowo, płatna będzie wraz z zapłatą czynszu. Rozliczenie opłat za ogrzewanie Lokalu (nadpłaty/niedopłaty) będzie następowało po zakończeniu okresu grzewczego, a także przy rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy, stosunkowo do powierzchni Lokalu, na podstawie wskazań licznika odczytywanych na koniec każdego miesiąca oraz przy zwrocie Lokalu Wynajmującemu. W sytuacji, gdy suma opłat za ogrzewanie Lokalu będzie wyższa od wpłaconych w danym okresie grzewczym zaliczek, Najemca wpłaci brakującą kwotę na rachunek Wynajmującego wskazany w ust. 5 poniżej w ciągu 7 dni od doręczenia rozliczenia przez Wynajmującego. W sytuacji, gdy suma opłat za ogrzewanie Lokalu będzie niższa od wpłaconych w danym okresie grzewczym zaliczek, Najemca może zażądać zwrotu nadpłaconej kwoty na wskazany przez siebie rachunek w terminie 14 dni lub zażądać zaliczenia nadpłaconej kwoty na poczet przyszłego czynszu najmu. Żądanie Najemcy, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym musi zostać doręczone Wynajmującemu na piśmie lub drogą elektroniczną na adres e-mail Wynajmującego wskazany w Umowie.

3. Koszty dodatkowe określone w ust. 1 lit. c) płatne będą w następujący sposób:

a) koszty eksploatacji windy obecnie 0,00zł, po jej instalacjizł tygodniowo opłata za ubezpieczenie budynku oraz koszty sprzątnięcia, ogrzewania, oświetlenia nieruchomości wspólnej w kwociezł tygodniowo, płatne będą wraz z zapłatą czynszu;

b) opłaty za media w nieruchomości wspólnej oraz za ogrzewanie nieruchomości wspólnej w okresie grzewczym będą obliczone stosunkowo do powierzchni Lokalu, według wskazań liczników głównych. Rozliczenie opłat za media oraz ogrzewanie w nieruchomości wspólnej będzie następowało co najmniej raz na 12 miesięcy, a także przy rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy, na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego.

4. Inne koszty eksploatacyjne (telefon, Internet, telewizja kablowa itp.) Najemca będzie opłacać samodzielnie według postanowień umów zawartych indywidualnie z dostawcami odpowiednich usług.

5. Czynsz platny będzie na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego, w terminie 7 dni od doręczenia jej Najemcy, na rachunek bankowy Wynajmującego nr: . 62 1050 1230 1000 0090 9968 4012 Wynajmujący ma prawo wystawiać faktury obejmujące łącznie kilka następujących po sobie okresów płatności czynszu. Faktury dotyczące płatności czynszu będą obejmowały również wszelkie opłaty i zaliczki, do których zapłaty Najemca jest zobowiązany wraz z zapłatą czynszu.

6. Wynajmujący, na pisemną prośbę Najemcy, może przedłużyć termin płatności czynszu oraz pozostałych opłat i zaliczek określony w ust. 5 powyżej lub rozłożyć płatność na raty. Prośba Najemcy powinna zawierać uzasadnienie braku możliwości dokonania zapłaty w terminie. W razie uwzględnienia prośby Najemcy, Wynajmujący wyznaczy Najemcy na piśmie nowy termin zapłaty czynszu oraz pozostałych opłat i zaliczek lub, a w przypadku rozłożenia płatności na raty, terminy płatności poszczególnych rat. Najemca, któremu Wynajmujący przedłużył termin płatności czynszu oraz pozostałych opłat i zaliczek lub któremu Wynajmujący rozłożył płatność na raty nie popada w zwłokę do nadejścia nowego terminu zapłaty. W razie niedochowania terminu zapłaty którejkolwiek raty wyznaczonego przez Wynajmującego, cała należność rozłożona na raty staje się automatycznie wymagalna.

7. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawienia faktur dotyczących czynszu najmu oraz pozostałych opłat wymienionych w ust. 1 powyżej, bez podpisu Najemcy. Faktury wystawiane przez Wynajmującego mogą być doręczane Najemcy osobiście, przesyłką poleconą lub w drodze elektronicznej, na adres e-mail Najemcy wskazany w Umowie.

8. Datę płatności stanowi dzień wpływu kwoty objętej daną fakturą na rachunek Wynajmującego.

9. W razie opóźnienia lub zwłoki w zapłacie czynszu Najemca zobowiązany jest do zapłaty Wynajmującemu odsetek ustawowych.

10. Wynajmujący ma prawo podwyższyć wysokość czynszu, a także opłat i zaliczek wskazanych w ust. 2 lit. a) – c) oraz ust. 3 lit. a) poprzez wypowiedzenie dotychczasowej ich wysokości, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem jedno miesięcznego terminu wypowiedzenia. W przypadku braku akceptacji nowej wysokości czynszu, opłat lub zaliczek przez Najemcę Umowa ulega rozwiązaniu po upływie okresu wypowiedzenia wskazanego w zdaniu poprzedzającym.

11. W przypadku regularnych tygodniowych płatności czynsz nie ulegnie zmianie w ciągu pierwszych dwunastu miesięcy umowy.

12. Wynajmujący ma prawo do corocznej waloryzacji czynszu najmu, począwszy od 1 maja kolejnego roku o wskaźnik inflacji na poprzedni rok (na podstawie odpowiedniego komunikatu GUS). Waloryzacja, o której mowa w zdaniu poprzedzającym następuje automatycznie i nie wymaga wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu.

§ 4

Obowiązki Najemcy

1. Najemca zobowiązuje się do użytkowania Lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem tj. wyłącznie na cele mieszkaniowe jego oraz jego domowników, z należytą starannością oraz dobrymi obyczajami, dbając o jego stan techniczny i sanitarny, w sposób nie przekraczający normalnego zużycia, wynikającego z bieżącej eksploatacji.
2. Najemca zobowiązany jest do przeprowadzenia na własny koszt i ryzyko bieżących napraw Lokalu związanych z jego codzienną eksploatacją, do których należą w szczególności: naprawa podłóg, okien i drzwi (w tym uzupełnianie przeszkleń) oraz zamków, konserwacja bądź naprawa wszelkich urządzeń armatury sanitarnej znajdujących się w Lokalu, drobne naprawy instalacji sanitarnych i technicznych zapewniających korzystanie z mediów w Lokalu (w szczególności: wymiana uszczeltek, fug itp.), naprawy umeblowania, a także pozostawione do dyspozycji Najemcy sprzętu AGD i RTV itp.
3. Najemca bez uzyskania uprzedniej, wyraźnej i pisemnej pod rygorem nieważności zgody Wynajmującego nie ma prawa dokonywać, chociażby jednorazowo, jakichkolwiek adaptacji czy modernizacji, które mogłyby zmienić substancję lub sposób przeznaczenia Lokalu. W przypadku uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego, wszelkie koszty oraz ryzyko związane z ww. adaptacjami lub modernizacjami obciążają Najemcę. W przypadku dokonania adaptacji lub modernizacji bez wymaganej zgody Wynajmującego, Wynajmujący będzie uprawniony do rozwiązania niniejszej Umowy bez

zachowania okresu wypowiedzenia, a także do obciążenia Najemcy wszystkimi kosztami związanymi z przywróceniem przedmiotu najmu do stanu sprzed niedozwolonej adaptacji lub modernizacji.

4. Najemca niniejszym zrzeka się ubiegania się o zwrot poczynionych na Lokal nakładów, jednakże przedmioty, które mogą być bez uszczerbku lub zmiany dla przedmiotu najmu od niego odłączone, Najemca ma prawo w razie rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy zabrać bez zbędnej zwłoki.
5. Najemca zobowiązany jest do dbania o estetyczny wygląd balkonu przynależącego do Lokalu, w szczególności do utrzymywania na nim porządku, podlewania znajdujących się tam kwiatów, wymiany żarówek oraz do uzupełniania ubytków przeszkleń w oknach.
6. Najemca zobowiązuje się zachować całkowity zakaz palenia dotyczący zarówno budynku jak i wynajmowanego mieszkania. Jeśli powyższy zakaz zostanie złamany Wynajmujący zastrzega sobie prawo do pobrania opłaty w wysokości 50% wpłaconej przez Najemcę kaucji oraz naliczenia dodatkowych kosztów typu malowanie, pranie mebli lub ich wymiany z powodu przesiąknięcia zapachem tytoniu. Palenie jest dopuszczalne tylko na zewnątrz budynku w miejscu oznaczonym jako PALARNIA.
7. Najemca bez wyraźnej, uprzedniej i pisemnej zgody Wynajmującego nie ma prawa wynająć lub podnająć przedmiotu najmu, czy jego części pod jakimkolwiek tytułem prawnym lub faktycznym oraz nie może go oddać w nieodpłatne używanie. Przedmiot najmu nie może także stanowić przedmiotu zamiany. Każdorazowe naruszenie ww. postanowień zobowiązuje Najemcę do zapłaty kary umownej w wysokości 1000zł, (słownie: jeden tysiąc złotych 00/100). Kara umowna określona z zdaniu poprzedzającym nie narusza uprawnienia Wynajmującego do wypowiedzenia Umowy.
8. Najemca w terminie 7 dni od zawarcia Umowy dostarczy Wynajmującemu pisemne oświadczenia pełnoletnich domowników Najemcy o ponoszeniu razem z nim solidarnej odpowiedzialności za wszelkie zobowiązania mogące wyniknąć z niniejszej Umowy, które stanowiąc będą załącznik nr 2 do Umowy.
9. Najemca bez wyraźnej, uprzedniej i pisemnej zgody Wynajmującego nie może instalować w Lokalu, na balkonie lub na elewacji budynku żadnych anten sygnałowych, satelitarnych lub radiowych. Podłączenie do Lokalu telewizji satelitarnej, Internetu lub innych usług, które wymagają instalacji jakichkolwiek anten sygnałowych może odbyć się poprzez zainstalowanie zbiorczej anteny dla całego budynku, po konsultacji i udzieleniu zgody przez Wynajmującego.
10. Ponadto Najemca zobowiązany jest do:
 - a) przestrzegania przepisów przeciwpożarowych,
 - b) uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego na zamieszkanie innych, imiennie oznaczonych osób w Lokalu,
 - c) bezwzględnego przestrzegania zakazu prowadzenia działalności gospodarczej w Lokalu, a także wskazywania Lokalu jako siedziby spółek, fundacji, stowarzyszeń, bądź innych podmiotów, a także wskazywania Lokalu jako miejsca prowadzenia działalności gospodarczej itp.
 - d) pokrycia wszelkich szkód związanych z dewastacją Lokalu lub wykraczających poza jego normalną eksploatację, przy czym nie ma znaczenia czy szkody te zostały wywołane nieumyślnie przez Najemcę, jego domowników lub osoby trzecie, które znajdowały się w Lokalu za zgodą i wiedzą Najemcy,
 - e) zaniechania działań mogących zakłócać korzystanie z lokali sąsiednich ponad przeciętną miarę, stosowania się do zaleceń Wynajmującego dotyczących korzystania z części wspólnej nieruchomości oraz zachowywania ciszy nocnej na terenie budynku i w jego pobliżu,
 - f) uzyskania pisemnej zgody Właściciela na posiadanie zwierząt domowych,
 - g) niezwłocznego informowania Wynajmującego o wszelkich problemach związanych z Lokalem oraz zgłaszania mu wszelkich usterek, których naprawa obciąża Wynajmującego.

§ 5

Uprawnienia Wynajmującego

1. Jeżeli Najemca pozostaje w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie Lokalu, o których mowa w § 3 ust.1 lit. b) i c) Umowy za co najmniej trzy pełne okresy płatności, Wynajmujący ma prawo na czas zwłoki Najemcy:
 - a. odłączyć prąd oraz ciepłą wodę w Lokalu; lub
 - b. usunąć z Lokalu wszelkie sprzęty oraz meble należące do Wynajmującego; lub
 - c. dokwaterować osobę trzecią do wspólnego użytkownika Lokalu z Najemcą, na co Najemca niniejszym wyraża zgodę. Wynajmujący ma prawo do skorzystania z uprawnienia przewidzianego w ust. 1 powyżej, jeżeli Najemca pozostaje w zwłocie pomimo pisemnego wezwania go przez Wynajmującego do zapłaty zaległego czynszu lub innych opłat za używanie Lokalu i wyznaczenia mu w tym celu dodatkowego, 7-dniowego terminu. Skorzystanie przez Wynajmującego z uprawnienia przewidzianego w ust. 1 powyżej nie narusza prawa Wynajmującego do wypowiedzenia Umowy z powodu pozostawiania przez Najemcę w zwłocie z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie Lokalu.

§ 6

Udostępnianie Lokalu Wynajmującemu

1. Po wcześniejszym ustaleniu terminu, Najemca zobowiązany jest udostępnić Wynajmującemu Lokal do wglądu, przy czym Wynajmujący może dokonać wglądu jedynie w obecności Najemcy. Strony zgodnie postanawiają, że przeglądy takie odbywać się będą okresowo, nie częściej niż raz w miesiącu, przy czym w szczególnie uzasadnionych przypadkach mogą się odbywać również doraźnie.
2. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, a także w przypadku zdarzeń losowych mogących w istotny sposób zakłócić normalne funkcjonowanie nieruchomości, w której znajduje się Lokal lub stworzyć zagrożenie dla mieszkańców nieruchomości

i sąsiedztwa, Najemca jest obowiązany 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 lub straży gminnej (miejskiej), a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.

3. Jeżeli otwarcie Lokalu nastąpiło pod nieobecność Najemcy lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, Wynajmujący jest obowiązany zabezpieczyć Lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia Najemcy lub jego pełnoletniego domownika; z czynności tych sporządza się protokół.
4. Najemca obowiązany jest, po wcześniejszym ustaleniu terminu, udostępnić Lokal Wynajmującemu w celu wykonania prac obciążających Wynajmującego (napraw i wymiany wewnętrznych instalacji elektrycznych, wod.-kan., CO itp.), a także zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę.

§ 7

Wydanie i zwrot Lokalu

1. Wynajmujący wyda lokal Najemcy po otrzymaniu od niego kaucji, o której mowa w § 8 ust. 1 Umowy.
2. Przy wydaniu, a także zwrocie Lokalu, Strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy, którego wzór stanowi załącznik nr 1 do Umowy. Protokół zdawczo-odbiorczy określa stan techniczny Lokalu oraz rodzaj i stan jego wyposażenia, wskazania liczników oraz liczbę kompletów przekazanych kluczy.
3. Najemca zobowiązuje się do opróżnienia Lokalu i zwrócenia go Wynajmującemu, wraz z wyposażeniem wskazanym w protokole zdawczo-odbiorczym oraz wydanymi kompletami kluczy, w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy. Najemca obowiązany jest zwrócić Lokal w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem jego normalnego zużycia. W razie bezskutecznego upływu terminu do zwrotu Lokalu Wynajmującemu, Najemca zobowiązany jest do zapłaty Wynajmującemu kary umownej w wysokości odpowiadającej 200 % czynszu najmu określonego w Umowie za każdy rozpoczęty tydzień bezumownego korzystania z Lokalu.
4. Jeżeli po zwrocie Lokalu pozostaną w nim rzeczy wniesione przez Najemcę, Wynajmujący ma prawo do przeniesienia tych rzeczy w inne miejsce na koszt i ryzyko Najemcy, po uprzednim wyznaczeniu Najemcy 2 dniowego terminu do usunięcia tych rzeczy. Wynajmujący w pierwszej kolejności przeniesie rzeczy wniesione do Lokalu przez Najemcę w miejsce wskazane przez niego, a w braku wskazania takiego miejsca - do lokalu wskazanego przez Najemcę w oświadczeniu, o którym mowa w § 10 ust. 2 lit. a). Gdyby przeniesienie rzeczy Najemcy w sposób określony w zdaniu poprzedzającym okazało się z jakiegokolwiek powodu niemożliwe lub wiązało się z kosztem przewyższającym 100 zł, Wynajmujący może przenieść rzeczy Najemcy w inne miejsce wybrane przez siebie, o którym poinformuje Najemcę. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności za utratę lub zniszczenie rzeczy wniesionych do Lokalu przez Najemcę, jeżeli ten nie odebrał ich w terminie wskazanym w zdaniu pierwszym.
5. Niezależnie od pozostałych postanowień niniejszej Umowy, jeżeli po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy Najemca dobrowolnie nie zwrócił Lokalu, Wynajmujący doręczy mu pisemne żądanie opróżnienia Lokalu przez Najemcę i osoby z nim zamieszkujące w terminie nie krótszym niż 14 dni od dnia doręczenia żądania. Po bezskutecznym upływie tego terminu Wynajmujący będzie mógł skorzystać z uprawnień przewidzianego w § 10 ust 4. Umowy.

§ 8

Kaucja

1. Dla zabezpieczenia wszelkich roszczeń Wynajmującego mogących wyniknąć z niniejszej Umowy, w szczególności co do zapłaty czynszu najmu, opłat eksploatacyjnych oraz opłat dodatkowych, o których mowa w § 3 ust. 1, 2 i 3 i innych kosztów związanych z przedmiotem Umowy, Najemca w dniu podpisania niniejszej Umowy wpłaci Wynajmującemu kaucję w wysokościzł (słownie: złotych 00/100).
2. Kaucja określona w ust. 1 powyżej, do czasu trwania Umowy stanowi własność Wynajmującego i zostanie zwrócona Najemcy w terminie miesiąca od dnia zwrotu Lokalu Wynajmującemu, po uprzednim rozliczeniu i potrąceniu należności przysługujących Wynajmującemu zgodnie z treścią Umowy lub kosztów egzekucji opróżnienia Lokalu.
3. W przypadku, gdy w czasie obowiązywania niniejszej Umowy, Wynajmujący, zgodnie z jej postanowieniami, przeznaczy jakąkolwiek część kaucji na poczet przysługujących mu zgodnie z Umową należności, Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego uzupełnienia kaucji do wysokości określonej w ust. 1 niniejszego paragrafu pod rygorem zaliczenia odpowiedniej części czynszu najmu na poczet kaucji, czego konsekwencją może być popadnięcie w zwłokę przez Najemcę z zapłatą czynszu.
4. W przypadku, gdy całkowity okres obowiązywania Umowy będzie krótszy niż 12 miesięcy, połowa wpłaconej przez Najemcę kaucji przepada na rzecz Wynajmującego, za wyjątkiem przypadków, gdy rozwiązanie Umowy przed upływem 6 miesięcy nastąpiło z winy Wynajmującego.

§ 9

Rozwiązanie i wypowiedzenie Umowy

1. Każda ze Stron może niniejszą Umowę wypowiedzieć z ważnych przyczyn z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia. W takich przypadkach koniec obowiązywania Umowy przypada na koniec miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu, w którym wypowiedzenie zostało doręczone drugiej Stronie.
2. Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę, jeżeli Najemca:
 - a. mimo 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

- b. jest w zwłóce z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie Lokalu, o których mowa w § 3 ust.1 lit. a), b) i c) Umowy co najmniej za trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, tygodniowego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności; lub
 - c. wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania Lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody Wynajmującego; lub
 - d. nie zwrócił Wynajmującemu w terminie brakującej kwoty, o której mowa w § 3 ust. 2 lit b) i c) Umowy.
3. Wynajmujący ma prawo wypowiedzenia niniejszej Umowy z zachowaniem co najmniej siedmiodniowego okresu wypowiedzenia w razie niespełnienia przez Najemcę obowiązków wskazanych w § 10 ust. 5.
4. Wynajmujący ma prawo wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:
- a. bezskutecznego upływu terminu wskazanego w § 10 ust. 1,
 - b. gdy Najemca używa Lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku,
 - c. niezamieszkiwania Najemcy w wynajmowanym Lokalu przez okres dłuższy niż 6 miesięcy,
 - d. uporczywego niestosowania się Najemcy do zaleceń Wynajmującego dotyczących korzystania z części wspólnej nieruchomości, pomimo dwukrotnego pisemnego upomnienia przez Wynajmującego,
 - e. gdy Najemca nie udostępni Lokalu Wynajmującemu w wypadkach określonych w § 6 ust. 1 i 2 Umowy.
5. Przypadki wypowiedzenia Umowy, o których mowa w ust. 1 – 4 powyżej, wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności oraz wskazania przyczyny wypowiedzenia.
6. W okresie od dnia doręczenia wypowiedzenia Umowy przez którąkolwiek ze Stron do dnia, w którym nastąpi zwrot Lokalu, Najemca jest zobowiązany umożliwić Wynajmującemu prezentację Lokalu kolejnym potencjalnym najemcom co najmniej dwa razy w tygodniu po wcześniejszym ustaleniu godzin. W przypadku zaniechania tego obowiązku połowa kaucji przepada na rzecz Wynajmującego.

§ 10

Egzekucja obowiązku opuszczenia Lokalu

1. Najemca zobowiązany jest w dniu podpisania niniejszej Umowy dostarczyć Wynajmującemu oświadczenie Najemcy w formie aktu notarialnego, w którym poddał się egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia i wydania Lokalu używanego na podstawie niniejszej Umowy najmu instytucjonalnego w terminie wskazanym w żądaniu, o którym mowa w art. 19i ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U.2001.71.733), które stanowić będzie załącznik nr 3 do Umowy.
2. W razie niedostarczenia przez Najemcę dokumentów wskazanych w § 10 pkt 1 powyżej Umowę uznaje się za niezawartą.
3. W przypadku rozwiązania lub wypowiedzenia Umowy Najemca oświadcza, że dobrowolnie wyprowadzi się z Lokalu wraz z osobami z nim zamieszkującymi .
4. W przypadku bezskutecznego upływu terminu, o którym mowa w § 7 ust. 5 Umowy, Najemca poddaje się dobrowolnie egzekucji obowiązku opuszczenia Lokalu, a Wynajmujący ma prawo złożyć do sądu wniosek o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu, o którym mowa w § 10 pkt 1.

§ 11

Doręczenia pism

1. Strony uzgadniają następujące adresy korespondencyjne doręczenia wszelkich pism:
- a. dla Wynajmującego : Karola Miarki 3/1 41-902 Bytom
 - b. dla Najemcy:

Strony uzgadniają następujące dane kontaktowe na potrzeby komunikacji elektronicznej i telefonicznej:

- a. Dla Wynajmującego: biuro@pszczelna.pl, telefon 607-647-774
- b. Dla Najemcy :, email:

Zmiana adresu do doręczeń dokonana przez Stronę jest skuteczna wobec drugiej Strony od następnego dnia po dniu, w którym drugiej Stronie doręczone zostało pismo Strony zawierające oświadczenie o zmianie adresu do doręczeń.

§ 12

Pozostałe postanowienia

1. Wynajmujący w każdym przypadku zachowuje prawo do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych do wysokości pełnej szkody, ponad kwoty wynikające z kar umownych określonych w Umowie.

2. Zmiany postanowień niniejszej Umowy, z wyłączeniem zmiany wysokości czynszu najmu, o której mowa w § 3 ust. 9 i 10, oraz rozwiązanie lub przedłużenie Umowy wymagają uzgodnienia przez Strony oraz sporządzenia aneksu do Umowy w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Rozstrzyganie wszelkich sporów mogących powstać na gruncie stosowania niniejszej Umowy należy do polskich sądów powszechnych, właściwych miejscowo ze względu na miejsce położenia Lokalu.
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.
5. Załączniki do Umowy stanowią jej integralną część.
6. Niniejszą Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Załączniki:

- | | |
|------------------|---|
| załącznik nr 1 - | protokół zdawczo-odbiorczy, |
| załącznik nr 2 - | pisemne oświadczenia pełnoletnich domowników Najemcy o ponoszeniu razem z nim solidarnej odpowiedzialności za wszelkie zobowiązania mogące wyniknąć z niniejszej Umowy, |
| załącznik nr 3 - | oświadczenie Najemcy w formie aktu notarialnego, w którym Najemca poddał się egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia i wydania Lokalu, |

.....

wynajmujący

.....

najemca