



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



„Działalność Społecznej Agencji Najmu szansą na własne M.” - nr projektu FERS.05.01-IZ.00-0009/24.
Projekt dofinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach programu
Fundusze Europejskie dla Rozwoju Społecznego 2021-2027.

UMOWA NAJMU nr

zawarta w **Pucku** dnia pomiędzy:

Społeczną Agencją Najmu - Fundacją Phenomen z siedzibą w Pucku (ul. Zamkowa 6, 84-100 Puck), wpisaną do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk -Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem KRS: 0000666559, NIP: 5871710138, REGON: 366701503 reprezentowaną przez Zarząd Fundacji w osobie –, zwaną dalej „**Wynajmującym**” lub „**Społeczną Agencją Najmu**” lub „**SAN**”)

a

Panią, zamieszkałą w (.....,, legitymującą się dowodem osobistym o numerze, PESEL, zwaną dalej „**Najemcą**”, łącznie zwanymi dalej „**Stronami**”, a każdy z nich z osobna „**Stroną**”.

ZWAŻYWSZY, ŻE:

A) w dniu 24.04.2025 roku Rada Gminy Puck (zwanego dalej „**Gminą**”) podjęła uchwałę nr XVIII/60/25 w sprawie określenia zasad i kryteriów wynajmowania lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych przez osobę fizyczną z zasobu społecznej agencji najmu (zwaną dalej „**Uchwałą**”) określającą kryteria uprawniające do zawarcia z SAN umowy najmu na podstawie ustawy z dnia 26 października 1995 roku o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. 2021 roku, poz. 2224) (zwaną dalej „**Ustawą**”);

B) w dniu 30.06.2025 roku SAN oraz Gmina zawarły w trybie określonym w Ustawie umowę o współpracy (zwaną dalej „**Umową o Współpracę**”), na mocy, której SAN prowadzi na terenie Gminy działalność polegającą na dzierżawie lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych od ich właścicieli oraz wynajmowaniu tych lokali lub tych budynków osobom fizycznym wskazanym przez Gminę (zwaną dalej „**Działalnością SAN**”);

C) SAN oświadcza, że na podstawie umowy o współpracy realizuje zadanie publiczne pn. „Prowadzenie na terenie gminy Puck Społecznej Agencji Najmu w celu tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób o niższych dochodach, znajdujących się w trudniejszej sytuacji życiowej” w ramach projektu „Działalność Społecznej Agencji Najmu szansą na własne M.” (zwane dalej: „**Zadaniem Publicznym**”). Świadczone wsparcie w ramach projektu będzie udzielane zgodnie z wytycznymi i standardami programu FERS (Fundusze Europejskie dla Rozwoju Społecznego 2021-2027).

D) w dniuSAN zawarł umowę dzierżawy lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku mieszkalnym jednorodzinny nr przy ul.w opisanego w § 1, ust.2, dla którego Sąd Rejonowy w Wejherowie prowadzi księgę wieczystą nr

(zwanym dalej „**Lokalem**” lub „**Przedmiotem najmu**”).

E) Strony zawierają niniejszą Umowę w oparciu i w związku z Ustawą, Uchwałą, Umową Dzierżawy, Umową Uczestnictwa i Regulaminem Rekrutacji oraz uczestnictwa w zadaniu publicznym.

STRONY UZGODNIŁY, CO NASTĘPUJE

Fundacja Phenomen - Społeczna Agencja Najmu
ul. Zamkowa 6, 84-100 Puck, tel. 510 270 198, e-mail: biurosan@phenomen.pl



„Działalność Społecznej Agencji Najmu szansą na własne M.” - nr projektu FERS.05.01-IZ.00-0009/24.
Projekt dofinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach programu
Fundusze Europejskie dla Rozwoju Społecznego 2021-2027.

DEFINICJE

W niniejszej Umowie Najmu:

„**Budynek**” oznacza budynek mieszkalny jednorodzinny położony na Nieruchomości przy ul., stanowiący działkę ewidencyjną o numerze, obręb, dla której Sąd Rejonowy w prowadzi obecnie księgę wieczystą KW nr

„**Czynsz**” oznacza czynsz miesięczny najmu za Lokal Mieszkalny w wysokości określonej w § 4 ust.1 niniejszej Umowy.

„**Data Rozpoczęcia Najmu**” oznacza datę odbioru Lokalu Mieszkalnego – nie później jednak niż roku, w której to dacie rozpoczyna się Okres Najmu.

„**Data Wygaśnięcia Umowy Najmu**” oznacza datę rozwiązania niniejszej Umowy Najmu, zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy Najmu tj.bądź Kodeksu cywilnego lub datę rozwiązania Umowy Dzierżawy.

„**Lokal Mieszkalny**” lub „**Lokal**” oznacza pomieszczenia opisane w § 1 ust. 2 niniejszej Umowy.

„**Nieruchomość**” oznacza nieruchomość gruntową składającą się z działki gruntu o numerze ewidencyjnym, obręb, dla której Sąd Rejonowy w prowadzi księgę wieczystą o numerze

„**Okres Najmu**” oznacza okres rozpoczynający się w Dacie Rozpoczęcia Najmu i kończący się w Dacie Wygaśnięcia Umowy Najmu.

„**Umowa**” lub „**Umowa Najmu**” oznacza niniejszą umowę najmu wraz ze wszystkimi Załącznikami do niej.

„**Umowa Dzierżawy**” oznacza umowę dzierżawy zawartą dnia pomiędzy SAN jako dzierżawcą oraz prywatnym właścicielem lokalu mieszkalnego/budynku jednorodzinnego jako wydzierżawiającym.

„**Zadanie publiczne**” oznacza zadanie pn. „Prowadzenie na terenie gminy Puck Społecznej Agencji Najmu w celu tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób o niższych dochodach, znajdujących się w trudniejszej sytuacji życiowej” realizowane w ramach projektu „Działalność Społecznej Agencji Najmu szansą na własne M.”

„**Regulamin**” oznacza rekrutacji oraz uczestnictwa w zadaniu publicznym wraz z późniejszymi zmianami.

§ 1.

Oddanie w najem

1. Wynajmujący oświadcza, że na podstawie umowy dzierżawy zawartej dnia jest dzierżawcą Lokalu mieszkalnego opisanego w ust. 2.
2. SAN niniejszym oddaje w najem Najemcy, a Najemca niniejszym bierze w najem od SAN, w trybie Ustawy i na warunkach określonych w niniejszej Umowie Najmu, na cele mieszkaniowe Lokal Mieszkalny o łącznej powierzchni m², w skład którego wchodzi: usytuowane na parterze / piętrze Budynku (...-.....,, ul.)
3. Lokal Mieszkalny wyposażony jest w instalację: elektryczną, wodno–kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, a ich stan techniczny umożliwia pełne z nich korzystanie.



„Działalność Społecznej Agencji Najmu szansą na własne M.” - nr projektu FERS.05.01-IZ.00-0009/24.
Projekt dofinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach programu
Fundusze Europejskie dla Rozwoju Społecznego 2021-2027.

4. Najemca oświadcza, że zapoznał się i akceptuje stan techniczny Lokalu Mieszkalnego oraz jego wyposażenia i nie będzie wnosił z tego tytułu jakichkolwiek roszczeń wobec SAN. Stan techniczny oraz wykaz wyposażenia został szczegółowo opisany w protokole zdawczo-odbiorczym, który stanowi **Załącznik nr 1** do niniejszej Umowy.
5. Najemca oświadcza i zobowiązuje się korzystać z Lokalu Mieszkalnego wyłącznie na cele mieszkaniowe i zobowiązuje się nie wykorzystywać Lokalu do prowadzenia działalności gospodarczej.
6. Wraz z Najemcą w Lokalu mieszkalnym na stałe może zamieszkiwać maksymalnie osób tj.:
 - a. – najemca
 - b.
7. Zwiększenie liczby osób zamieszkujących na stałe w lokalu mieszkalnym możliwe jest wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody SAN na zmianę liczby osób.
8. W przypadku zmiany liczby osób SAN zastrzega sobie prawo do zmiany warunków niniejszej umowy.
9. SAN oświadcza, że zawarcie niniejszej Umowy nie stoi w sprzeczności z zawartą przez SAN Umową Dzierżawy z Wydzierżawiającym.
10. Integralną częścią niniejszej Umowy stanowią postanowienia Umowy Uczestnictwa oraz Regulaminu. Najemca oświadcza, że zapoznał/a się z treścią Umowy Najmu oraz Regulaminu oraz zobowiązuje się do ich przestrzegania.

§ 2.

Okres Najmu

1. Umowa zawarta jest na czas oznaczony a Okres Najmu trwa od Dacie Rozpoczęcia Najmu tj. do Dacie Wygaśnięcia Umowy Najmu tj. z możliwością przedłużenia.
2. Umowa najmu może zostać przedłużona na warunkach określonych w § 5, ust.5 Regulaminu rekrutacji i uczestnictwa w zadaniu publicznym.
3. W przypadku zakończenia Umowy najmu, na wniosek dotychczasowego najemcy, SAN zawiera z nim nową umowę najmu tego samego lokalu na warunkach i po spełnieniu kryteriów określonych § 5 uchwały nr XVIII/60/25 Rady Gminy Puck z dnia 23 kwietnia 2025 r. w sprawie zasad i kryteriów wynajmowania lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych przez osobę fizyczną z zasobu społecznej agencji najmu (SAN).

§ 3.

Przekazanie Lokalu Mieszkalnego

1. Lokal Mieszkalny zostanie przekazany Najemcy najpóźniej w Dacie Rozpoczęcia Najmu pod warunkiem wpłacenia 1 raty Kaucji / Kaucji na rzecz SAN w dniu zawarcia niniejszej umowy najmu.
2. Przekazanie Lokalu Mieszkalnego zostanie potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym podpisanym przez Strony.
3. SAN w Dacie Rozpoczęcia Najmu dostarczy Najemcy:
 - a. Klucze do lokalu mieszkalnego – szt.
 - b.
4. Lokal Mieszkalny zostanie przekazany Najemcy w stanie wykończonym, umeblowanym i wyposażonym w podstawowe sprzęty AGD.
5. Wykaz wyposażenia oraz opis stanu technicznego Lokalu Mieszkalnego w chwili jego wydania będzie stanowił załącznik do protokołu zdawczo-odbiorczego.



„Działalność Społecznej Agencji Najmu szansą na własne M.” - nr projektu FERS.05.01-IZ.00-0009/24.
Projekt dofinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach programu
Fundusze Europejskie dla Rozwoju Społecznego 2021-2027.

§ 4.

Czynsz

1. Najemca zobowiązuje się płacić na rzecz SAN **czynsz** za Lokal Mieszkalny płatny miesięcznie z góry **do 10 dnia każdego miesiąca** w kwocie **zł** (słownie: złotych 00/100) („Czynsz”), z tym zastrzeżeniem, iż Czynsz za pierwszy i ostatni miesiąc najmu obliczony zostanie proporcjonalnie do czasu trwania najmu w tych miesiącach.
2. SAN niniejszym udziela Najemcy dopłat do czynszu zgodnie z **załącznikiem nr 2** – Harmonogram wpłat Najemcy z uwzględnieniem okresów dopłat do czynszów.
3. Najemca zobowiązuje się płacić na rzecz SAN czynsz zgodnie z załącznikiem nr 2. Po zakończeniu okresów dopłat Najemca zobowiązuje się do płacenia czynszu w pełnej kwocie wskazanej ust. 1 niniejszego paragrafu.
4. SAN zastrzega sobie prawo do pomniejszenia wartości dopłat a nawet z ich odebrania w przypadku niewywiązania się przez Najemcę z obowiązków wynikających z Umowy Najmu oraz Umowy Uczestnictwa.
5. Celem uniknięcia wątpliwości Strony potwierdzają, że dopłaty, o których mowa w ustępie 2 nie stosuje się do Opłat Eksploatacyjnych ani żadnych innych opłat wynikających z Umowy.
6. Oprócz czynszu, Najemca zobowiązuje się płacić na rzecz SAN **opłaty eksploatacyjne niezależne od właściciela w** rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 roku, poz. 1360, ze zmianami) („**Opłaty Eksploatacyjne**”), tj. energia, ogrzewanie, woda, odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych w stałej zryczałtowanej kwocie w wysokości**zł** (słownie: złotych, 00/100) miesięcznie.
7. Opłaty eksploatacyjne za niepełne miesiące będą liczone proporcjonalnie do liczby dni, przez które Dzierżawca korzysta z Przedmiotu dzierżawy.
8. Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi ustalana jest na podstawie liczby osób zamieszkałych w lokalu zgodnie z zawartą umową najmu i została uwzględniona w kwocie wskazanej w punkcie 6 niniejszego paragrafu.
9. Płatności z tytułu czynszu oraz opłat eksploatacyjnych będą dokonywane przez Najemcę z góry najpóźniej do 10 dnia każdego miesiąca za który czynsz oraz opłaty eksploatacyjne są należne.
10. Płatności będą dokonywane na następujący rachunek bankowy SAN prowadzony przez Bank Spółdzielczy w Pucku: **92 8348 0003 2103 0005 5420 0015**, tytułem: imię i nazwisko najemcy, miesiąc za jaki następuję płatność, nr umowy najmu.
11. Za datę płatności uznaje się datę zaksięgowania ich na rachunku bankowym SAN.
12. Jeśli opłaty eksploatacyjne ulegną zmianie, o czym SAN poinformuje Najemcę w terminie 30 dni przedstawiając zestawienie opłat lub inny dokument wystawiony przez właściciela lokalu, Najemca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz SAN kwoty opłat odpowiednio zmienionej. Zmiana stawki wysokości opłat eksploatacyjnych nie wymaga zawarcia aneksu do niniejszej Umowy.
13. W przypadku powstania zaległości w zapłacie Czynszu, Opłat Eksploatacyjnych lub innych opłat wynikających z niniejszej Umowy, naliczane będą ustawowe maksymalne odsetki za opóźnienie.
14. Za zapłatę Czynszu oraz Opłat Eksploatacyjnych odpowiadają z Najemcą solidarnie wszystkie pełnoletnie osoby zamieszkujące w Lokalu.
15. Najemca ponosi płatności za wszelkie inne usługi zamówione bezpośrednio przez Najemcę (np. związanych z dostawą telewizji kablowej).



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



„Działalność Społecznej Agencji Najmu szansą na własne M.” - nr projektu FERS.05.01-IZ.00-0009/24.
Projekt dofinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach programu
Fundusze Europejskie dla Rozwoju Społecznego 2021-2027.

16. Najemcy nie przysługuje prawo potrącania swoich wierzytelności posiadanych w stosunku do SAN z Czynszem, Opłatami Eksploatacyjnymi lub innymi opłatami wynikającymi z Umowy.

§ 5.

Kaucja

1. Tytułem zabezpieczenia należności wynikających z Umowy Najmu, Najemca najpóźniej w dniu podpisania umowy wpłaci SAN kaucję w wysokości 1 miesięcznego czynszu określonego w par. § 4 ust.1 („Kaucja”).
2. Najemca zobowiązuje się wpłacić Kaucję na następujący rachunek bankowy SAN prowadzony przez Bank Spółdzielczy w Pucku: **92 8348 0003 2103 0005 5420 0015**.
3. Kaucja podlega zwrotowi w terminie 30 dni po zwrocie Lokalu w stanie niepogorszonym zgodnie z Umową pod warunkiem braku zaległości płatniczych Najemcy względem SAN wynikających z Umowy.
4. Kaucja służy zabezpieczeniu wszelkich roszczeń Wynajmującego w stosunku do Najemcy wynikających z niniejszej umowy. Z Kaucji mogą być potrącone przez SAN zaległości z tytułu Opłat Eksploatacyjnych, odsetek od tych opłat, kosztów usunięcia uszkodzeń przekraczających zwykłe zużycie oraz kosztów naprawy bądź kupna sprzętu opisanego w protokole zdawczo-odbiorczym (stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy) w przypadku jego uszkodzenia lub zniszczenia w czasie Okresu Najmu oraz inne należności na rzecz SAN wynikające z Umowy. Kaucja nie jest oprocentowana.
5. W przypadku skorzystania przez SAN z Kaucji Najemca zobowiązany jest w terminie 7 dni o poinformowaniu o skorzystaniu z Kaucji przekazać SAN dopłatę do Kaucji.

§ 6.

Prawa i obowiązki stron

1. SAN na mocy zwartej umowy dzierżawy z Wydzierżawiającym tj. właścicielem lokalu, deklaruje zobowiązanie Właściciela Lokalu do zapewnienia Najemcy: zdatności Lokalu do korzystania zgodnie z jego przeznaczeniem, sprawności wszelkich instalacji i urządzeń zainstalowanych w Lokalu i niezbędnych dla funkcjonowania Lokalu i jego wyposażenia, używalności wyposażenia Lokalu przez cały Okres Najmu.
2. Najemca jest zobowiązany przez cały okres najmu użytkować Lokal zgodnie z jego przeznaczeniem, przestrzegając postanowień niniejszej Umowy, Umowy Uczestnictwa oraz zasad najmu określonych w ogólnych warunkach najmu stanowiących **Załącznik nr 3** do niniejszej Umowy, a także obowiązujących przepisów prawa oraz zasad współżycia społecznego. Dodatkowo Najemca zobowiązany jest do przestrzegania zasad porządku domowego, a także do dbania o części wspólne Budynku przeznaczone do wspólnego korzystania przez jego mieszkańców.
3. Najemca zobowiązuje się do przeprowadzania na własny koszt:
 - a. konserwacji i napraw bieżących w celu utrzymania należytego stanu technicznego Przedmiotu najmu wraz z infrastrukturą,
 - b. utrzymywania Przedmiotu najmu we właściwym stanie higieniczno-sanitarnym oraz przestrzegania porządku domowego, a także dbać i chronić Przedmiot najmu przed uszkodzeniem lub dewastacją.
4. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:
 - a. podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;



„Działalność Społecznej Agencji Najmu szansą na własne M.” - nr projektu FERS.05.01-IZ.00-0009/24.
Projekt dofinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach programu
Fundusze Europejskie dla Rozwoju Społecznego 2021-2027.

- b. okien i drzwi;
 - c. wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;
 - d. trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (elektrycznych), podgrzewaczy wody, wanien, 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;
 - e. osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;
 - f. przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
 - g. 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.
5. Po wykryciu szkody powstałej w wyniku nieprawidłowej eksploatacji Lokalu przez Najemcę, Wynajmujący ma prawo żądać od Najemcy niezwłocznego dokonania odpowiedniej naprawy, wymiany lub konserwacji. Jeżeli Najemca mimo pisemnego wezwania Wynajmującego, nie wykona w określonym przez Wynajmującego stosownym terminie wymiany i naprawy, do jakich został zobowiązany, Wynajmujący może wykonać te roboty na koszt i ryzyko Najemcy na co ten wyraża zgodę.
 6. Najemca zobowiązany jest każdorazowo do niezwłocznego informowania SAN o zauważonych usterkach, awariach oraz innych zdarzeniach, mających wpływ na stan Lokalu Mieszkalnego oraz na stan bezpieczeństwa Budynku i jego mieszkańców.
 7. Najemca jest zobowiązany do utrzymania Lokalu Mieszkalnego w należyтым stanie, utrzymywania w czystości oraz korzystania ze sprzętu RTV/AGD zgodnie z instrukcjami i zaleceniami producentów.
 8. Najemca zobowiązuje się nie dokonywać bez pisemnej zgody SAN zmian naruszających substancję Lokalu Mieszkalnego, w szczególności wymiany okien, drzwi, przebudowy otworów czy też przebudowy układu wnętrza. W przypadku dokonania powyższych zmian przez Najemcę, niezależnie od innych uprawnień SAN wynikających z Umowy, SAN ma prawo żądać od Najemcy przywrócenia stanu poprzedniego. Nakłady poniesione przez Najemcę w celu trwałego ulepszenia przedmiotu najmu, dokonane bez uzyskania wyżej wymienionej zgody, z chwilą rozwiązania Umowy nie będą podlegać zwrotowi.
 9. Najemca nie ma prawa dokonywania żadnych ulepszeń ani zmian w Lokalu Mieszkalnym bez uprzedniej pisemnej zgody SAN. Najemca będzie zobowiązany do usunięcia uszkodzeń powstałych w okresie najmu do daty zwrotu Lokalu Mieszkalnego. Najemca zobowiązany jest do naprawienia również szkód powstałych z winy osób z nim zamieszkałych. Odpowiedzialność z tego tytułu jest solidarna zgodnie z art. 366 § 1 i 2 k.c.
 10. Zmiany w wyposażeniu Lokalu Mieszkalnego dostarczonego przez SAN są dopuszczalne tylko za zgodą SAN.
 11. Najemcy nie wolno oddawać Lokalu Mieszkalnego w podnajem, dzierżawę ani do bezpłatnego używania osobom trzecim, pod rygorem rozwiązania Umowy.
 12. Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego uaktualniania danych i oświadczeń podanych w niniejszej Umowie.



„Działalność Społecznej Agencji Najmu szansą na własne M.” - nr projektu FERS.05.01-IZ.00-0009/24.
Projekt dofinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach programu
Fundusze Europejskie dla Rozwoju Społecznego 2021-2027.

13. Podpisanie umowy najmu jest równoznaczne z podpisaniem umowy uczestnictwa w zadaniu publicznym w celu objęcia najemcy wsparciem w formie usług aktywnej integracji o charakterze zawodowym, usługami społecznymi wspomagającymi aktywną integrację, dopłatami do czynszów, jak również wsparciem pracowników SAN.
14. SAN nie ponosi odpowiedzialności za:
 - a. mienie Najemcy ani innych osób, które mieszkają lub przebywają w Lokalu, w szczególności szkody powstałe w tym mieniu w wyniku kradzieży, pożaru lub innych żywiołów;
 - b. szkody poniesione przez Najemcę niezawinione przez SAN, w tym czasowe przerwy w dostawie któregośkolwiek z mediów.
15. Najemca jest odpowiedzialny za wszelkie szkody i zniszczenia w Lokalu Mieszkalnym spowodowane przez zwierzęta.
16. Za wszystkie szkody i zniszczenia powstałe w Lokalu Mieszkalnym, spowodowane przez Najemcę oraz osoby go odwiedzające odpowiadają z Najemcą solidarnie wszystkie pełnoletnie osoby zamieszkujące w Lokalu Mieszkalnym.
17. Ubezpieczenie rzeczy Najemcy znajdujące się w Lokalu Najmu od wszelkich ewentualnych szkód spoczywa wyłącznie na Najemcy i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.
18. Najemca zobowiązuje się do wykupienia i utrzymywania przez cały okres najmu ważnej polisy ubezpieczeniowej tzw. OC w życiu prywatnym z klauzulą „najemca” na sumę ubezpieczenia min. 50 tys.
19. Najemca zobowiązuje się w terminie 7 dni od daty zawarcia niniejszej Umowy Najmu do złożenia Wynajmującemu oświadczenia w formie aktu notarialnego o dobrowolnym poddaniu się egzekucji zgodnie z art. 777 § 1 punkt 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku - Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2021 roku, poz. 1805, ze zmianami) odnośnie do zwrotu Lokalu Wynajmującemu z chwilą wygaśnięcia Umowy Najmu oraz dostarczy Wynajmującemu wypis aktu notarialnego w terminie 10 dni od daty zawarcia Umowy Najmu.
20. W dniu ustania stosunku najmu, Najemca zobowiązuje się do opuszczenia i opróżnienia przedmiotu najmu oraz przeniesienia się, wraz z osobami zamieszkującymi w lokalu, do innego lokalu położonego w (ul.) który to lokal został wskazany w odrębnym oświadczeniu Najemcy, stanowiącym **załącznik do 4** niniejszej umowy. Oświadczenie właściciela lokalu o wyrażeniu zgody na zamieszkanie Najemcy i osób z nim zamieszkujących w lokalu wskazanym w oświadczeniu stanowi **załącznik nr 5** do niniejszej umowy

§ 7.

Wejście do lokalu mieszkalnego

1. SAN za uprzednim nie krótszym niż 3 (trzy) dniowym uprzedzeniem Najemcy, w obecności Najemcy (lub osoby przez niego wskazanej), może wejść do Lokalu Mieszkalnego w przypadkach uzasadnionych potrzebami właściciela lub SAN, w szczególności:
 - a. w celu przeprowadzenia oględzin związanych z obowiązkowymi przeglądami technicznymi,
 - b. realizacji prac remontowych, modernizacyjnych oraz inwentaryzacyjnych,
 - c. w celu weryfikacji przez SAN korzystania z Przedmiotu Najmu zgodnie z przeznaczeniem, przy czym oględziny będą przeprowadzane regularnie przez cały okres najmu, minimum raz na kwartał,powyższe ograniczenia nie obowiązują w przypadku awarii lub stanu wyższej konieczności (np. podejrzenia zalania Lokalu Mieszkalnego lub przecieku, nieszczelności instalacji). Każdorazowo



„Działalność Społecznej Agencji Najmu szansą na własne M.” - nr projektu FERS.05.01-IZ.00-0009/24.
Projekt dofinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach programu
Fundusze Europejskie dla Rozwoju Społecznego 2021-2027.

SAN powiadomi Najemcę o takim wejściu do Lokalu Mieszkalnego, przy czym Najemca wyraża zgodę, że powiadomienie w formie wiadomości tekstowej na numer telefonu będzie wystarczające.

2. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody Najemca zobowiązany jest niezwłocznie udostępnić Przedmiot Najmu w celu jej usunięcia. Jeżeli Najemca jest nieobecny lub odmawia udostępnienia Przedmiotu Najmu, właściciel lub SAN mają prawo wejść do Przedmiotu Najmu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
3. Najemca zobowiązany jest, po wcześniejszym ustaleniu terminu wskazanym w ust.1, do udostępnienia Przedmiotu Najmu właścicielowi lub SAN lub osobom przez nich upoważnionym. Każda kontrola Lokalu powinna być przeprowadzana w sposób nienaruszający prywatności Najemcy, z poszanowaniem jego godności osobistej oraz mienia.
4. Jeżeli Lokal Mieszkalny wymaga naprawy, której zakres lub przebieg może stwarzać niebezpieczeństwo dla pobytu ludzi, Najemca jest obowiązany opróżnić Lokal Mieszkalny i przenieść się na koszt SAN do lokalu zastępczego, na czas nie dłuższy niż rok.

§ 8.

Wypowiedzenie umowy

1. SAN ma prawo wypowiedzieć niniejszą Umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy Najemca:
 - a. pomimo pisemnego doręczonego upomnienia zgodnie z Paragrafem 10 niniejszej Umowy nadal używa Lokalu Mieszkalnego 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 w Budynku; lub
 - b. zwleka z pełną zapłatą Czynnemu i opłat eksploatacyjnych za co najmniej za dwa pełne okresy płatności, mimo uprzedzenia go na piśmie doręczonego zgodnie z Paragrafem 10 niniejszej Umowy o zamiarze wypowiedzenia Umowy i wyznaczenia dodatkowego 7 dniowego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności;
 - c. wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania Lokal Mieszkalny lub jego część;
 - d. narusza postanowienia niniejszej Umowy, Regulaminu lub Umowy Uczestnictwa;
 - e. najemca (lub osoba wchodząca w skład jego gospodarstwa domowego) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu i może go używać.
2. Wypowiedzenie Umowy powinno być dokonane na piśmie lub w formie e-mail pod rygorem nieważności.
3. Najemca ma prawo do wypowiedzenia niniejszej Umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
4. Umowa Najmu ulega automatycznemu rozwiązaniu z dniem rozwiązania Umowy Dzierżawy
5. W przypadku wypowiedzenia umowy dzierżawy, o której mowa w § 1, ust.1 niniejszej Umowy SAN wypowiada Umowę najmu z zachowaniem co najmniej trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Umowa najmu ulega rozwiązaniu najpóźniej z dniem zakończenia umowy dzierżawy, o której mowa w § 1 ust. 1 niniejszej Umowy.
6. W razie wypowiedzenia umowy o współpracy stanowiącej podstawę działalności SAN na terenie Gminy Puck, o której mowa w art. 22b ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



„Działalność Społecznej Agencji Najmu szansą na własne M.” - nr projektu FERS.05.01-IZ.00-0009/24.
Projekt dofinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach programu
Fundusze Europejskie dla Rozwoju Społecznego 2021-2027.

formach rozwoju mieszkalnictwa, SAN wypowiada Umowę najmu z zachowaniem co najmniej trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Umowa najmu ulega rozwiązaniu najpóźniej z dniem zakończenia umowy o współpracy.

§ 9.

Zwrot lokalu mieszkalnego

1. Po ustaniu stosunku najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić Lokal Mieszkalny bez lokatorów SAN wraz z pełnym i sprawnym wyposażeniem, wskazanym w protokole zdawczo-odbiorczym, w stanie nie pogorszonym, nieprzekraczającym zużycia będącego następstwem prawidłowego używania, posprzątany i opróżniony z rzeczy osobistych zarówno najemcy jak i lokatorów.
2. Najpóźniej na dwa tygodnie przed datą wydania Lokalu Mieszkalnego SAN, Strony sporządzą wstępny protokół opisujący wady Lokalu Mieszkalnego, do usunięcia których zobowiązany jest Najemca.
3. Zwrot Lokalu Mieszkalnego SAN przez Najemcę zostanie dokonany protokołem zdawczo – odbiorczym podpisanym przez obie Strony. Sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy stanowić będzie podstawę ewentualnych rozliczeń pomiędzy Stronami.
4. Najemca zobowiązany jest uiszczać należności związane z Opłatami Eksploatacyjnymi za okres od Daty Zawarcia Umowy do daty zwrotu Lokalu Mieszkalnego SAN potwierdzonego protokołem zdawczo-odbiorczym podpisanym przez obie Strony. SAN zastrzega sobie prawo do przesłania rozliczeń za te opłaty po wygaśnięciu Umowy Najmu.
5. W razie odmowy podpisania tego protokołu przez Najemcę, Najemcę obciążają wszelkie konsekwencje wynikające z treści protokołu podpisanego wyłącznie przez SAN.
6. W przypadku zniszczeń lub braku elementów wyposażenia w Lokalu Mieszkalnego, Najemca zobowiązuje się pokryć koszty usunięcia zniszczeń lub braków w pełnej wysokości w terminie 14 dni od wezwania przez SAN.
7. Najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania Umowy, zwracany Lokal Mieszkalny winien zostać opróżniony z wszelkich rzeczy należących do Najemcy – pod rygorem ich usunięcia przez SAN na koszt Najemcy, o ile Najemca nie usunie ich z Lokalu Mieszkalnego w terminie najpóźniej 14 dni od dnia zawiadomienia go przez SAN. Po upływie tego terminu pozostawione w Lokalu Mieszkalnym rzeczy traktowane będą jako porzucone przez Najemcę.
8. SAN nie jest zobowiązany do zwrotu Najemcy poniesionych przez niego nakładów mających na celu przystosowanie lub ulepszenie Lokalu Mieszkalnego do jego indywidualnych potrzeb.
9. W przypadku niezwrócenia przez Najemcę Przedmiotu Najmu, pomimo upływu terminu wskazanego w ust. 1, Najemca zobowiązany będzie – do czasu zwrócenia Przedmiotu Najmu, uiszczać co miesiąc odszkodowanie za bezumowne korzystanie z Lokalu, w wysokości jedno miesięcznego czynszu określonego w §4 ust.1 jako Wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Oprócz odszkodowania, o którym mowa w zdaniu poprzednim, Najemca zobowiązany będzie również uiszczać opłaty eksploatacyjne, o których mowa § 4.
10. W przypadku, gdy Najemca nie zwolni Lokalu w dacie rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej Umowy Wynajmujący (SAN) będzie uprawniony do nadania klauzuli wykonalności z art. 777 § 1 punkt 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku - Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2021 roku, poz. 1805, ze zmianami) na podstawie oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji udzielonego zgodnie z § 6 ust. 19 niniejszej Umowy.



„Działalność Społecznej Agencji Najmu szansą na własne M.” - nr projektu FERS.05.01-IZ.00-0009/24.
Projekt dofinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach programu
Fundusze Europejskie dla Rozwoju Społecznego 2021-2027.

§ 10.

Zawiadomienia

1. Strony niniejszym uzgadniają, że wszelkie zawiadomienia będą sporządzane i dostarczane przy wykorzystaniu jednej z dwóch poniższych metod:
 - a. listem poleconym (za potwierdzeniem odbioru), na następujące adresy:
 - SAN: Fundacja Phenomen, ul. Zamkowa 6, 84-100 Puck
 - Najemca:, ul., ...-lub
 - b. przy wykorzystaniu poczty elektronicznej, na następujące adresy:
 - SAN: biurosan@phenomen.pl
 - Najemca:
 - c. do bieżącej komunikacji strony ustalają następujące numery telefonów:
 - SAN: 510 270 198
 - Najemca:
2. Strona Umowy, której dane wskazane w powyżej ulegną zmianie jest zobowiązana powiadomić o nowych danych drugą Stronę niezwłocznie, nie dłużej jednak niż w ciągu 7 dni od daty zaistnienia zmiany. Brak powiadomienia drugiej strony o zmianie adresu ma ten skutek, że wszelkie zawiadomienia, oświadczenia lub wezwania drugiej Strony wysyłane na ostatnio podane dane a nieodebrane będą uważane za właściwie dostarczone.

11.

Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany lub modyfikacje niniejszej Umowy muszą być dokonane w formie pisemnej i podpisane przez Strony, pod rygorem nieważności.
2. W razie ewentualnych sporów sądem właściwym do ich rozstrzygnięcia będzie sąd właściwy ze względu na miejsce położenia dla Lokalu Mieszkalnego.
3. W sprawach nie uregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego dotyczące najmu (Dz. U. z 2023 roku, poz. 725) oraz przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2022 roku, poz. 1360), zwłaszcza przepisy dotyczące najmu lokalu art. 659-692 KC
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla Najemcy i po jednym egzemplarzu dla SAN.

ZAŁĄCZNIKI:

- Załącznik nr 1 Protokół zdawczo-odbiorczy
- Załącznik nr 2 Harmonogram wpłat Najemcy z uwzględnieniem okresów dopłat do czynszu
- Załącznik nr 3 Ogólne Warunki Najmu
- Załącznik nr 4 Oświadczenie Najemcy
- Załącznik nr 5 Oświadczenie właściciela lokalu
- Załącznik nr 6 Oświadczenie RODO



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



„Działalność Społecznej Agencji Najmu szansą na własne M.” - nr projektu FERS.05.01-IZ.00-0009/24.
Projekt dofinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach programu
Fundusze Europejskie dla Rozwoju Społecznego 2021-2027.

SAN:

.....
(czytelny podpis)

Najemca:

.....
(czytelny podpis)

„Działalność Społecznej Agencji Najmu szansą na własne M.” - nr projektu FERS.05.01-IZ.00-0009/24.
Projekt dofinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach programu
Fundusze Europejskie dla Rozwoju Społecznego 2021-2027.