

Istotne postanowienia umowy najmu instytucjonalnego:

(zwanej dalej: umową)

1. Obowiązek zawarcia aneksu do umowy, mocą którego niepełnoletnie osoby zamieszkujące z Najemcą osiągną pełnoletność i wyrażą wolę dalszego zamieszkiwania w Lokalu.
2. Obowiązek dostarczenia wszystkich określonych umową zabezpieczeń przez osoby wstępujące do umowy po stronie Najemcy.
3. Obowiązek Wynajmującego podpisania porozumienia rozwiązującego umowę w stosunku do osób, o których mowa w pkt 1, w przypadku gdy osoby te wstąpią do umowy a następnie będą chciały opuścić Lokal.
4. Cel mieszkaniowy najmu.
5. Obowiązek dostarczenia przez Najemcę następujących zabezpieczeń:
 - a. wpłaty kaucji w wysokości 3- miesięcznego czynszu,
 - b. polisy ubezpieczenia OC Najemcy, (fakultatywnie Najemca może ubezpieczyć również wniesione do Lokalu mienie),
 - c. oświadczeń Najemcy o poddaniu się egzekucji zgodnie z art. 777 § 1 pkt 4 i 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego, co do obowiązku opróżnienia i wydania Przedmiotu Najmu Wynajmującemu oraz co do obowiązku dokonania wszelkich płatności wymaganych zgodnie z umową,
 - d. oświadczenia o przyjęciu do wiadomości, że w razie konieczności wykonania zobowiązania wydania i opróżnienia Lokalu, Najemcy nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego ani pomieszczenia tymczasowego.
6. Koszty oświadczeń, o których mowa w pkt 5 lit. c i d po jednym dla każdej ze Stron ponoszą Strony po połowie, chyba że Najemca wyrazi wolę sporządzenia omawianych oświadczeń przez notariusza wskazanego przez Wynajmującego, wówczas koszty sporządzenia omawianych oświadczeń ponosi w całości Wynajmujący.
7. Uprawnienie Wynajmującego do odstąpienia od umowy gdy Najemca nie dostarczy zabezpieczeń o których mowa w pkt 5.
8. Uprawnienie Najemcy do odstąpienia od umowy jeżeli Wynajmujący nie usunie w ustalonym terminie istotnych wad Lokalu.
9. Uprawnienie Najemcy do dokonania napraw na koszt Wynajmującego jeżeli Wynajmujący nie usunie w ustalonym terminie nieistotnych wad Lokalu.
10. Uprawnienie Wynajmującego do odstąpienia od umowy gdy Najemca nie odbierze Lokalu w terminie określonym umową.
11. W przypadku, gdy Wynajmujący nie odstąpi od umowy z przyczyn określonych w pkt 10 Najemca będzie zobowiązany do uiszczenia Wynajmującemu opłat eksploatacyjnych, opłat indywidualnych (media), oraz opłat za wywóz odpadów i utylizację śmieci, za okres od dnia, na który został wyznaczony termin odbioru Lokalu przez Najemcę do dnia faktycznego dokonania przez Najemcę odbioru Lokalu.

12. Obowiązek Najemcy zapłaty na rzecz Wynajmującego:
 - a. miesięcznego czynszu w określonej wysokości, (płatny z góry do 10 dnia każdego miesiąca),
 - b. miesięcznych zaliczek w poczet Opłat Eksploatacyjnych (płatne z góry do 10 dnia każdego miesiąca) i uzupełnienia ewentualnej niedopłaty po rozliczeniu rocznym,
 - c. miesięcznej opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, obejmującej koszt wywozu odpadów i utylizacji śmieci, (płatne z góry do 10 dnia każdego miesiąca),
 - d. miesięcznych opłat za media (płatne z dołu).
13. Obowiązek Wynajmującego corocznego dokonywania waloryzacji czynszu, zgodnie ze średniorocznym wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w danym roku opublikowanym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Jeżeli ww. średnioroczny wskaźnik cen będzie dodatni czynsz ulegnie podwyższeniu, jeżeli ww. średnioroczny wskaźnik cen będzie ujemny czynsz ulegnie obniżeniu.
14. Jeśli w okresie najmu, Najemca nie dokona w terminie jakiegokolwiek należnej płatności lub jej części, Wynajmujący może zaspokoić należną wierzytelność z wpłaconej przez Najemcę kaucji.
15. Umowa zawarta na czas określony bez możliwości wcześniejszego jej rozwiązania lub wypowiedzenia za wyjątkiem przypadków wskazanych wprost w umowie lub w obowiązujących przepisach prawa.
16. Uprawnienie Wynajmującego do wypowiedzenia umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku gdy Najemca:
 - a. pomimo pisemnego upomnienia nadal używa Przedmiot Najmu 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 zwłoce z zapłatą czynszu lub Opłat Eksploatacyjnych lub opłat za wywóz odpadów i utylizację śmieci lub opłat za media należnych Wynajmującemu za co najmniej trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku najmu i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności lub
 - c. wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania Lokal lub jego część bez pisemnej zgody Wynajmującego.
17. Uprawnienie Najemcy do wypowiedzenia umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku gdy:
 - a. wady Lokalu są tego rodzaju, że zagrażają życiu lub zdrowiu Najemcy, jego domowników lub uniemożliwiają korzystanie z Lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem,
 - b. Wynajmujący uniemożliwia mu korzystanie z Lokalu, zgodnie z jego przeznaczeniem, pomimo w obu ww. przypadkach uprzedniego pisemnego wezwania Wynajmującego i wyznaczenia mu dodatkowego, co najmniej 30 dniowego terminu na usunięcie tych wad lub

zaniechania uniemożliwienia korzystania z Lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i bezskutecznym upływie tego terminu.

18. Najemca może wykonać w Lokalu prace adaptacyjne określone załącznikiem do umowy, na wszystkie inne ewentualne prace w lokalu wymagana jest zgoda Wynajmującego (poza drobnymi, bieżącymi naprawami które pozwolą Najemcy utrzymywać Lokal w stanie niepogorszonym).
19. Zobowiązanie Najemcy po zakończeniu stosunku najmu do opróżnienia Lokalu z rzeczy stanowiących własność Najemcy i do wydania go Wynajmującemu wraz ze wszystkimi środkami dostępu do Lokalu w stanie w jakim Lokal został Najemcy wydany. Jeżeli stan Lokalu w dacie jego zwrotu Wynajmującemu odbiegać będzie od stanu z daty wydania Najemcy wtedy Wynajmujący jest uprawniony do wykonania prac niezbędnych do przywrócenia Lokalu do stanu z daty wydania go Najemcy, na wyłączny koszt Najemcy.