

**UMOWA NAJMU
LOKALU MIESZKALNEGO**

NR ___/___

W dniu _____ r. w Józefowie pomiędzy:

Towarzystwem Budownictwa Społecznego w Józefowie Spółka z o.o., z siedzibą 05-420 Józefów ul. Zielona 2, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000053212, posiadającą NIP 532-16-09-500, REGON 013070619, o kapitale zakładowym w wysokości 33 169 500,00 złotych, zwaną w dalszej treści **Wynajmującym**, w imieniu i na rzecz której działa:

Urszula Pomierna – Prezes Zarządu

a

Panią/Panem _____, PESEL _____ zwanym w dalszej treści umowy **Najemcą**, została zawarta umowa następującej treści:

Przedmiot najmu

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości zabudowanej budynkiem wielorodzinnym, położonej w Józefowie przy ul. _____, w którym znajduje się lokal mieszkalny nr ___ o łącznej powierzchni użytkowej ___ m²; składający się z ___ izb, w tym pokoi o powierzchni ___ m², kuchni, łazienki i korytarza, wyposażonego w instalację: elektryczną, wodno-kanalizacyjną, oraz gazową c.w.u. i grzewczą, zwany w dalszej treści LOKALEM. Do LOKALU jest przynależna piwnica oznaczona numerem LOKALU.
2. Wynajmujący oświadcza, że wynajmuje i oddaje Najemcy do używania wyłącznie z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe LOKAL na warunkach określonych w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jedn. Dz.U. 2019 poz. 2195 z późn. zm.), ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz.U. 2020 poz. 611 z późn. zm.) i niniejszej umowie oraz oświadcza, że lokal ten nie jest obciążony żadnymi prawami osób trzecich.

§ 2

1. Najemca oświadcza, że jemu i osobom mającym wspólnie z nim zamieszkiwać nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego położonego w Józefowie.
2. Najemca oświadcza, że na warunkach określonych w § 1 ust. 2 bierze LOKAL w najem oraz przejmuje do używania i zobowiązuje się płacić ustalony w niniejszej umowie czynsz najmu oraz wywiązywać się z pozostałych zobowiązań określonych niniejszą umową.

§ 3

Wydanie LOKALU nastąpi:

- 1) na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego określającego jego stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń,

- 2) po wpłaceniu przez Najemcę kaucji, o której mowa w § 5 ust. 1, zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu LOKALU, przysługujących Wynajmującemu w dniu opróżnienia LOKALU.

§ 4

1. Do zamieszkania w LOKALU uprawnione są następujące osoby:
 - 1) _____ PESEL _____
 - 2) _____ PESEL _____
2. Najemca ma obowiązek zawiadomienia Wynajmującego o każdej zmianie dotyczącej osób uprawnionych do wspólnego zamieszkania w LOKALU nie później niż w terminie 7 dni od zaistnienia zmiany.
3. W zawiadomieniu, które składa się na piśmie, należy podać imiona i nazwisko każdej z osób oraz PESEL.

Kaucja

§ 5

1. Z zawarciem niniejszej umowy wiąże się obowiązek wpłacenia przez Najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu LOKALU, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia LOKALU, w wysokości dwunastokrotności miesięcznego czynszu, o którym mowa w § 6 ust. 1, obliczonego według stawki obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu, tj. w wysokości _____ **złotych**.
2. Zwrot kaucji następuje na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Koszty najmu

§ 6

1. Z tytułu najmu LOKALU Najemca obowiązany jest uiszczać Wynajmującemu czynsz najmu w wysokości stanowiącej iloczyn kwoty ___ zł i ilości m², tj. w wysokości _____ (słownie: _____) złotych miesięcznie.
2. Wynajmujący może podwyższyć czynsz za używanie LOKALU, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu wynosi 3 miesiące.

§ 7

1. Najemca użytkując przedmiot umowy uiszcza, poza czynszem, miesięczne opłaty niezależne od Wynajmującego.
2. Najemca będzie wносить zaliczkowe opłaty za dostawę wody i odbiór ścieków naliczane od normy zużycia w ilości 3 m³/osobę/miesiąc, podgrzanie wody naliczane według normy zużycia w ilości 1,1 m³/osobę/miesiąc oraz centralne ogrzewanie naliczane jako iloczyn obowiązującej stawki i powierzchni użytkowej lokalu.
3. Opłaty zaliczkowe, o których mowa w ust. 2, będą rozliczane według rzeczywistego zużycia w okresach rocznych na dzień 31 marca każdego roku.

4. Oprócz opłat wymienionych w ust. 2 Najemca jest obowiązany do wnoszenia miesięcznej opłaty stanowiącej równowartość obowiązującej opłaty za odbiór odpadów komunalnych, ustalonej przez Miasto Józefów lub inny organ publiczny.
5. Zmiany miesięcznych zaliczkowych opłat, o których mowa w ust. 2 oraz opłat wymienionych w ust. 4, nie wymagają zmiany niniejszej umowy. Wynajmujący jest zobowiązany do zawiadomienia Najemcy o zmianie wysokości tych opłat na piśmie, a Najemca zobowiązany jest do wnoszenia tych opłat w wysokości i w terminie określonym w pisemnym zawiadomieniu.
6. Najemca jest zobowiązany do aktualizowania informacji o osobach wspólnie zamieszkujących w lokalu dla określenia prawidłowej wysokości opłat dodatkowych, o których mowa w § 7 ust. 2 i 4. Zgłoszenie zmiany osób wspólnie zamieszkujących w terminie do 10-go dnia miesiąca (liczy się data wpływu zgłoszenia do Wynajmującego) spowoduje wprowadzenie zmiany opłat od dnia 1-go danego miesiąca. Zgłoszenie dokonane po dniu 10-go danego miesiąca spowoduje wprowadzenie zmiany opłat od dnia 1-go następnego miesiąca.
7. **Najemca zobowiązuje się – w terminie 21 dni od dnia podpisania niniejszej Umowy – przekazać Wynajmującemu sporządzone w formie aktu notarialnego oświadczenie Najemcy o poddanie się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kpc na rzecz Wynajmującego co do zapłaty czynszu, o którym mowa w § 6 ust. 1 oraz opłat dodatkowych, o których mowa w § 7 ust. 2 i 4 wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie do kwoty stanowiącej sześciokrotność czynszu.** W oświadczeniu Najemcy winno być zawarte postanowienie, że zdarzeniem od którego uzależnione jest poddanie się egzekucji, jest upływ 14 (czternastu) dni, licząc od dnia wysłania listem poleconym przez Wynajmującego na adres Najemcy wskazany w umowie najmu, pisemnego wezwania do zapłaty wskazującego wysokość należności do zapłaty i stwierdzającego niezapłacenie przez Najemcę w terminie lub w wymaganej wysokości czynszu, o którym mowa w § 6 ust. 1 umowy najmu lub opłat dodatkowych, o których mowa w § 7 ust. 2 i 4 umowy najmu, wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, a Wynajmujący (Wierzyciel) może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w terminie 12 (dwunastu) miesięcy licząc od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu. Ponadto w oświadczeniu winno być zawarte oświadczenie, że akt notarialny może być podstawą wielokrotnego nadawania klauzuli wykonalności.
8. W przypadku uchybienia obowiązku o którym mowa w ust. 7, Wynajmujący może wypowiedzieć niniejszą Umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia, z winy Najemcy.

§ 8

1. Czynsz najmu, o którym mowa w § 6 ust. 1 oraz opłaty, o których mowa w § 7 ust. 2 i 4 są płatne miesięcznie z góry do 10 dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy

Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Józefowie Sp. z o.o.

43 8023 0009 2001 0008 7199 0001

2. Najemca za nieterminowe regulowanie opłat objętych niniejszą umową zobowiązany jest do zapłaty ustawowych odsetek za opóźnienie.

§ 9

Za zapłatę czynszu oraz opłat niezależnych od Wynajmującego odpowiedzialność ponoszą solidarnie z Najemcą osoby pełnoletnie stale z nim zamieszkujące.

Prawa i obowiązki Stron umowy

§ 10

1. Wynajmujący zobowiązuje się zapewnić Najemcy możliwość korzystania z LOKALU zgodnie z jego przeznaczeniem, przez cały okres trwania umowy najmu.
2. Na Wynajmującym ciąży obowiązek wskazane w art. 6a ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
3. W dniu przekazania LOKALU Najemcy, Wynajmujący zapewni sprawne działanie wszelkich instalacji (wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, centralnego grzewczej, itd.) oraz drzwi i okien.

§ 11

1. Najemca jest zobowiązany korzystać z przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem, utrzymywać LOKAL i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać postanowienia **Regulaminu Porządku Domowego**. Najemca oświadcza, że zapoznał się z Regulaminem Porządku Domowego i zobowiązuje się zapoznać z nim osoby stale z nim zamieszkujące.
2. Najemca jest zobowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania – klatki schodowe, korytarze i inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
3. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za straty w substancji LOKALU i jego wyposażeniu wynikające z normalnego zużycia eksploatacyjnego.
4. Po wcześniejszym ustaleniu terminu Najemca powinien udostępnić Wynajmującemu LOKAL w celu dokonania:
 - 1) okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego LOKALU oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę.
5. Najemca zobowiązany jest do natychmiastowego udostępnienia LOKALU w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub grożącej powstaniem szkody.
6. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody Najemca jest zobowiązany 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 miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
7. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:
 - 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych,
 - 2) okien i drzwi,
 - 3) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,
 - 4) 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, osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej,
 - 5) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,

- 6) innych elementów wyposażenia LOKALU i pomieszczeń przynależnych poprzez:
- a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 - b) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.
8. Najemcę obciążają koszty konserwacji i naprawy kotłów gazowych i kuchni gazowych oraz dokonywania, w terminach określonych przez Wynajmującego, przeglądów technicznych. Najemca jest zobowiązany przekazać Wynajmującemu protokół z przeprowadzonego przeglądu w terminie 14 dni od daty jego przeprowadzenia.
9. Najemca jest zobowiązany do naprawienia szkód powstałych z jego winy lub osób, za które ponosi odpowiedzialność.
10. Najemca i osoby pełnoletnie stale z nim zamieszkujące ponoszą solidarną odpowiedzialność za powstałe szkody.

§ 12

1. Oddanie LOKALU w bezpłatne używanie lub podnjęcie LOKALU w całości lub części wymaga **zgody Wynajmującego** wyrażonej na piśmie.
2. W przypadku naruszenia przez Najemcę postanowień określonych w ust. 1 Wynajmujący może wypowiedzieć najem najpóźniej na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 13

1. Najemca może wprowadzić w LOKALU ulepszenia tylko za **zgoda Wynajmującego** i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.
2. Zmiana przeznaczenia LOKALU wymaga zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie.

§ 14

1. Po zakończeniu najmu, Najemca jest zobowiązany wydać LOKAL Wynajmującemu w stanie odnowionym i wolnym od osób i rzeczy, w stanie nie pogorszonym w stosunku do stanu z dnia objęcia LOKALU, który został szczegółowo opisany w protokole zdawczo-odbiorczym, o którym mowa w § 3 pkt 1.
2. Najemca jest zobowiązany odnowić LOKAL i dokonać obciążających go napraw oraz wymiany wszystkich baterii, umywalki, zlewozmywaka, wanny lub brodzika oraz sedesu wraz z deską sedesową.

§ 15

1. Najemca jest zobowiązany informować Wynajmującego niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

Okres obowiązywania umowy i wypowiedzenie

§ 16

Umowa najmu zostaje zawarta na czas nieoznaczony i wiąże strony od dnia _____ r.

§ 17

1. Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, Wynajmujący może wypowiedzieć stosunek prawny, 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 za używanie LOKALU 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, lub
 - 4) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w Józefowie,
2. Wypowiedzenia dokonuje się na piśmie i określa się jego przyczynę.
 3. Po rozwiązaniu Umowy najmu osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego jest zobowiązana płacić Wynajmującemu miesięczne odszkodowanie za korzystanie z lokalu w wysokości miesięcznego czynszu i opłat niezależnych jakie płaciłby, gdyby Umowa nie została rozwiązana. Odszkodowanie jest płatne z góry, w terminie do 10 każdego miesiąca, bez uprzedniego wezwania.
 4. Obowiązek zapłaty odszkodowania, o którym mowa w ust. 1 obciąża solidarnie każdą osobę pełnoletnią stale zamieszkującą w lokalu.

Ochrona danych osobowych

§ 18

Najemca wyraża zgodę na umieszczenie jego danych osobowych w bazie danych Wynajmującego, który będzie ich administratorem, na ich przekazywanie osobom trzecim, a także na ich przetwarzanie zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (tekst jedn. Dz. U. 2016 poz. 992 z późn. zm.) **w zakresie, w jakim jest to niezbędne do realizacji Umowy oraz do jej zabezpieczenia finansowego.** Najemca oświadcza, że został poinformowany o prawie wglądu do swoich danych oraz możliwości żądania uzupełnienia, uaktualnienia i sprostowania.

Sposób komunikacji

§ 19

Najemca wyraża zgodę na prowadzenie korespondencji związanej z realizacją niniejszej umowy za pośrednictwem:

- 1) Wynajmujący:

telefon (22) 789-12-86 i (22)789-21-44; e-mail: tbs@tbsjzefow.pl

- 2) Najemca:

telefon _____; e-mail _____

Postanowienia końcowe

§ 20

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego,

ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

2. W dniu zawarcia umowy Wynajmujący przekaze Najemcy informację o kosztach związanych z użytkowaniem LOKALU, obejmujących czynsz i opłaty niezależne od Wynajmującego.
3. Przyjmuje się, że adresem dla doręczeń jest adres lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem najmu (adres zamieszkania). Najemca jest zobowiązany poinformować Wynajmującego o zmianie adresu dla doręczeń. W razie zaniechania tego obowiązku pisma wysłane na adres zamieszkania uważa się za doręczone skutecznie.
4. Spory wynikłe z realizacji niniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.
5. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY