

**UMOWA NAJMU**  
**LOKALU MIESZKALNEGO**  
**NR \_\_\_\_\_/ 202..**

W dniu \_\_\_\_\_ 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 49 561 000 złotych, zwaną w dalszej treści **Wynajmującym**, w imieniu i na rzecz której działa:

..... – Prezesa Zarządu

a

Panią/Panem \_\_\_\_\_, PESEL \_\_\_\_\_, zwaną/ym w dalszej w 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 \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>; składający się z \_\_\_\_\_ pokoi o powierzchni \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, kuchni, łazienki i korytarza, wyposażonego w instalację: elektryczną, wodno-kanalizacyjną, oraz gazową, 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 społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (tekst jedn. Dz.U. 2024 r., poz. 1440 ze zm.), ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz.U. 2023 r., poz. 725 ze 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) (imiona i nazwisko) ..... (PESEL) .....
  - 2) (imiona i nazwisko) ..... (PESEL) .....
  - 3) (imiona i nazwisko) ..... (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 m<sup>2</sup>, 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 jest obowiązany do wnoszenia miesięcznej opłaty stanowiącej równowartość obowiązującej opłaty za odbiór odpadów komunalnych, ustalonej przez Gminę Miasto Józefów
3. Zmiany miesięcznych opłat, o których mowa w ust. 1 i ust. 2, 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.
4. Najemca zobowiązany jest dodatkowo do zapłaty w każdym roku, w terminie ustalonym przez Wynajmującego różnicy wskazań między wodomierzem głównym, a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych w poszczególnych lokalach mieszkalnych (dostawa wody i odbiór ścieków).

5. Kwota, o której mowa w ust. 4 będzie wyliczona proporcjonalnie do indywidualnego zużycia na podstawie wodomierza lokalowego.
6. Najemca zobowiązany jest do zawarcia umów na dostawę wody i odbiór ścieków, dostawę energii elektrycznej i paliwa gazowego.
7. Najemca jest zobowiązany do aktualizowania informacji o osobach wspólnie zamieszkujących w lokalu dla określenia prawidłowej wysokości opłat dodatkowych, o których mowa w § 7 ust. 1 i 2. 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.
8. **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. 1 i 2 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.
9. W przypadku uchybienia obowiązkowi o którym mowa w ust. 8, 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. 1 i 2 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.
3. Najemca oświadcza, iż został poinformowany przez Wynajmującego, że w związku z prawnym zabezpieczeniem spłaty kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego z siedzibą w Warszawie na sfinansowanie przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, w którym usytuowany jest lokal (umowa kredytu nr 24/5363 z dnia ..... r.) w formie przelewu (przeniesienia) wierzytelności powstałej z tytułu należnego czynszu związanych z użytkowaniem lokalu w kredytowanej nieruchomości (zgodnie z art. 509 i następne ustawy – Kodeks cywilny), w sytuacji konieczności skorzystania z tego zabezpieczenia, Bank Gospodarstwa Krajowego, może zwrócić się bezpośrednio do Najemcy z wezwaniem do dokonywania comiesięcznych spłat kredytu, które stanowią jeden ze składników czynszu za lokal, w części przypadającej na lokal Najemcy, na rachunek wskazany przez BGK.
4. Potwierdzeniem przyjęcia do wiadomości obowiązku, o którym mowa w ust. 3, jest złożenie przez Najemcę podpisu na wzorze „Zawiadomienia o przelewie wierzytelności” przekazanym przez Bank Gospodarstwa Krajowego, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej umowy.

## § 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 (tekst jedn. Dz.U. 2023 r., poz. 725 ze zm.).
3. W dniu przekazania LOKALU Najemcy, Wynajmujący zapewni sprawne działanie wszelkich instalacji (wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, gazowej) 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) wanny lub brodzika z kabiną prysznicową, misy klozetowej, zlewozmywaka i umywalki 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 kotła gazowego 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 podnajęcie LOKALU w całości lub części lub zarejestrowanie i wykonywanie działalności gospodarczej w LOKALU 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 i zaworów czepalnych, umywalki i zlewozmywaka wraz z syfonami, wanny lub brodzika z kabiną prysznicową, sedesu wraz z deską sedesową, oraz innych urządzeń sanitarnych, w które LOKAL jest wyposażony, łącznie z wymianą osprzętu.

#### **§ 15**

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.

#### **§ 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 zwłóce 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.

### **Sposób komunikacji**

#### **§ 18**

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

- 1) Wynajmujący:  
telefon .....; e-mail .....
- 2) Najemca:  
telefon .....; e-mail .....

### **Postanowienia końcowe**

#### **§ 19**

1. LOKAL, może zostać wyodrębniony na własność na rzecz najemcy tego lokalu na zasadach określonych w ustawie z dnia 26 października 1955 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz.U. z 2024 r., poz. 1440 ze zm.), nie wcześniej niż po upływie 15 lat od dnia rozliczenia kosztów przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz.U. z 2024 r., poz. 1440 ze zm.), ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisy Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz.U. 2023 r., poz. 725 ze zm.).
3. W dniu zawarcia umowy Wynajmujący przekaze Najemcy informację o kosztach związanych z użytkowaniem LOKALU, obejmujących czynsz i opłaty niezależne od Wynajmującego.
4. 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.
5. Spory wynikłe z realizacji niniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującego.

6. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
7. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Załączniki:

1. Zawiadomienie o przelewie wierzytelności.

**NAJEMCA**

**WYNAJMUJĄCY**

Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Józefowie  
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
ul. Zielona 2, 05-420 Józefów  
KRS: 0000053212, REGON: 013070619, NIP: 532-16-09-500  
(„Cedent”)

.....  
imię nazwisko Najemcy  
.....  
.....  
adres Najemcy

### ZAWIADOMIENIE O PRZELEWIE WIERZYTELNOŚCI

Cedent informuje, że w celu zabezpieczenia spłaty udzielonego mu Kredytu przez Bank Gospodarstwa Krajowego z siedzibą w Warszawie, Al. Jerozolimskie 7 (dalej: „Bank”), na sfinansowanie kosztów przedsięwzięcia w Budynku, dokonał przelewu (art. 509-518 k.c.) wierzytelności powstałej z tytułu należnych Wierzytelności. W sytuacji konieczności skorzystania z tego zabezpieczenia, Bank może zwrócić się bezpośrednio do Pani/Pana z wezwaniem dokonywania comiesięcznych spłat Kredytu, który stanowi jeden ze składników Wierzytelności, w części przypadającej na Pani/Pana lokal mieszkalny/ miejsca postojowe, na rachunek wskazany przez Bank Gospodarstwa Krajowego.

Użyte w Zawiadomieniu określenia oznaczają:

1.	<b>Kredyt</b>	finansowanie zwrotne w formie kredytu na realizację przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego udzielone Cedentowi na podstawie Umowy kredytu nr <b>24/5363</b> na przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane realizowane w ramach rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego, przy czym umowa na podstawie której udzielono tego kredytu zwana jest dalej „Umową”.
2.	<b>Wierzytelności Banku</b>	wierzytelności Banku wynikające z Kredytu w tym, między innymi, roszczenia o spłatę kwoty głównej Kredytu, o zapłatę wszelkich wynikających z Umowy odsetek (w tym odsetek za opóźnienie), prowizji i roszczeń, wraz z ewentualnymi roszczeniami o odszkodowanie, kosztami egzekucji i roszczeniami ubocznymi.
3.	<b>Budynek</b>	dwa budynki położone w Józefowie przy ul. Rejtana 7B i 7C, 05-420 Józefów, wybudowane z udziałem Kredytu i środków własnych Cedenta, w których powstaną: 1) 62 lokale mieszkalne przeznaczone na wynajem; 2) 62 naziemne miejsca postojowe przeznaczone na wynajem.
4.	<b>Umowa najmu</b>	zawarte przez Cedenta: 1) umowy najmu z najemcami lokali mieszkalnych znajdujących się w Budynku; 2) umowy najmu z najemcami naziemnych miejsc postojowych znajdujących się w Budynku.
5.	<b>Wierzytelności</b>	wierzytelności Cedenta z tytułu zapłaty czynszu z tytułu wszystkich zawartych Umów najmu.

.....  
podpisy Cedenta

Potwierdzam przyjęcie do wiadomości.

.....  
podpisy Najemcy