

## UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO

Nr \_\_\_\_\_ w budynku przy ul. \_\_\_\_\_  
zawarta w dniu \_\_\_\_\_ w Warszawie pomiędzy:

### I. STRONY UMOWY

**Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Północ Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie (01-471) przy ul. Gen. Pełczyńskiego 30, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000019230, NIP: 5222592920, o kapitale zakładowym 177.563.000,00zł, reprezentowana przez:

- .....

- .....

zwana dalej „Wynajmującym”,

a

Panią/Panem \_\_\_\_\_, zamieszkałą/ym w \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ ) przy ul. \_\_\_\_\_, legitymującą/ym się dowodem osobistym seria, numer: \_\_\_\_\_, PESEL: \_\_\_\_\_, zwaną/ym dalej „Najemcą”.

### II. PRZEDMIOT UMOWY

#### § 1

Przedmiotem niniejszej umowy jest najem lokalu mieszkalnego, stanowiącego własność Wynajmującego, o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, znajdującego się w budynku przy ul. \_\_\_\_\_ w Warszawie ( \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ ), oznaczonego numerem \_\_\_\_\_, na \_\_\_\_\_ kondygnacji (zwanego dalej „Lokalem”), składającego się z:

- a) \_\_\_\_\_ pokoi;
- b) kuchni;
- c) łazienki;
- d) holu;
- e)

#### § 2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem Lokal opisany w § 1.

2. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony.
3. Z zastrzeżeniem § 10 ust. 1, Lokal wykorzystywany będzie przez Najemcę i osoby stale z nim zamieszkujące wyłącznie do celów mieszkaniowych.
4. Najemca oświadcza, że jest mu znany stan Lokalu i nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń, a Lokal nadaje się do zamieszkania.
5. Uprawnienia Najemcy powstałe w wyniku zawarcia niniejszej umowy nie mogą bez uprzedniej zgody Wynajmującego zostać przeniesione na inny podmiot (cedowane), ani też stanowić zabezpieczenia innych zobowiązań Najemcy pod rygorem rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.

### III. NAJEMCA

#### § 3

1. Wraz z Najemcą w Lokalu będą zamieszkiwać na stałe następujące osoby:
  - a) .....
  - b) .....
  - c) .....
2. Prawo zamieszkania w Lokalu uprawnia do zameldowania na pobyt stały.
3. Najemca oświadcza, że on oraz wszystkie osoby zamieszkujące Lokal spełniają warunki przewidziane w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, w szczególności określone w art. 30 ust. 1 tej ustawy.
4. Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego informowania Wynajmującego o wszystkich zmianach dotyczących osób z nim zamieszkałych.
5. Zmiana osób wymienionych w ust. 1 lub zgłoszonych przez Wynajmującego stosownie do ust. 4, nie stanowi zmiany niniejszej umowy.
6. Zameldowanie lub zamieszkanie w Lokalu innych osób niż wymienione w ust. 1 wymaga uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
7. Najemca wraz z osobami zgłoszonymi do zamieszkiwania w Lokalu ma prawo do korzystania z wszystkich pomieszczeń wspólnego użytku usytuowanych w budynku, w którym znajduje się Lokal.

#### IV. CZYNSZ I POZOSTAŁE OPŁATY

##### § 4

1. Na należności z tytułu najmu Lokalu składają się: czynsz oraz opłaty niezależne od Wynajmującego, w tym zaliczki podlegające corocznemu rozliczeniu.
2. Najemca jest zobowiązany do uiszczania miesięcznego czynszu na rzecz Wynajmującego, w wysokości **zł za 1m<sup>2</sup>, tj. zł** (słownie: złote/ych, /100) oraz opłat bądź zaliczek na opłaty niezależne od Wynajmującego, zwanego dalej „czynszem i opłatami niezależnymi”.
3. Wysokość opłat niezależnych na dzień zawarcia umowy wynosi **zł** (słownie: złote/ych, /100), na co składają się opłaty zgodnie z miesięcznym wymiarem opłat. Zmiana wysokości opłat niezależnych, w szczególności związanych ze zużyciem mediów dostarczanych do Lokalu, odprowadzaniem ścieków oraz wywozem śmieci jest niezależna od Wynajmującego, i nie powoduje konieczności zmiany niniejszej umowy, w rozumieniu § 16 ust. 2, i nie wymaga wypowiedzenia ich dotychczasowej wysokości przez Wynajmującego.
4. Obowiązek zapłaty czynszu wraz z opłatami niezależnymi obciążającymi Najemcę powstaje od dnia, w którym nastąpiło podpisanie protokołu zdawczo - odbiorczego przejęcia Lokalu (od dnia protokolarnego przejęcia lokalu). Czynsz wraz z opłatami niezależnymi, za okres od dnia podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego do końca miesiąca, w którym to podpisanie nastąpiło, płatny będzie w terminie 14 dni od daty podpisania tego protokołu, nie później jednak, niż w terminie płatności czynszu i opłat niezależnych za kolejny miesiąc, zgodnie z ust. 5.
5. Czynsz w wysokości ustalonej przez Wynajmującego i opłaty niezależne będą płatne z góry w terminie do dziesiątego dnia każdego miesiąca, na konto bankowe Wynajmującego wskazane Najemcy w zawiadomieniu o miesięcznych opłatach za Lokal o numerze . Wysokość opłat niezależnych może ulec zmianie w przypadku zmiany wielkości zużycia lub zmiany cen przez dostawców mediów lub dostawców usług. W przypadku zmiany wysokości opłat niezależnych Najemca wnosi te opłaty poczynając od daty wskazanej w pisemnym zawiadomieniu o zmianie ich wysokości.
6. Dniem zapłaty czynszu i opłat niezależnych od Wynajmującego jest dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
7. Za zapłatę czynszu i opłat niezależnych od Wynajmującego, odpowiadają wraz z Najemcą solidarnie wszystkie pełnoletnie osoby zamieszkujące w Lokalu.
8. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu i opłat niezależnych Wynajmujący może żądać odsetek w wysokości określonej ustawowo.

9. Najemca wyraża zgodę na zaliczenie dokonywanych wpłat w pierwszej kolejności na poczet:
- a) czynszu i opłat niezależnych od Wynajmującego począwszy od najdawniej wymagalnych,
  - b) odsetek, począwszy od odsetek od należności najdawniej wymagalnych,
  - c) zasądzonych kosztów procesu i należnych Spółce kosztów egzekucji,
  - d) bieżących należności,

niezależnie od wskazania dokonanego w tym zakresie w tytule przelewu przez Najemcę.

10. Podstawą ustalenia stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej Lokalu w dniu zawarcia umowy najmu lokalu oraz zasady zmiany stawek czynszu w trakcie trwania stosunku najmu określa właściwa uchwała w sprawie ustalenia stawek czynszu za 1 m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego dla zasobów Wynajmującego oraz powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

## V. KAUCJA

### § 5

1. Najemca wpłacił kaucję zabezpieczającą w kwocie w wysokości **zł** (słownie: tysięcy złotych, /100), co stanowi 12 krotność kwoty miesięcznego czynszu.
2. Kaucja jest zabezpieczeniem należności z tytułu najmu Lokalu przysługujących Wynajmującemu w dniu opróżnienia Lokalu, w tym należności z tytułu kosztów remontu Lokalu obciążających Najemcę, kosztów usunięcia ewentualnych zniszczeń Lokalu i jego wyposażenia.
3. Kaucja zostanie zwrócona Najemcy w ciągu miesiąca od dnia wydania Lokalu Wynajmującemu w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. Wynajmujący ma prawo do potrącenia należności przysługujących mu od Najemcy w dniu zdania Lokalu z kwoty wniesionej przez Najemcę tytułem kaucji, określonej w ust. 1. Należności te będą potrącane w kolejności wskazanej w § 4 ust. 9.
5. Jeżeli po dokonaniu potrąceń, o których mowa w ust. 4, wpłacona przez Najemcę kaucja nie wystarczy na pokrycie kosztów remontu Lokalu obciążających Najemcę i pokrycia szkód w szczególności zgodnie z § 8 ust. 2 i § 15 ust. 1, Wynajmujący wystawi i doręczy

Najemcy notę obciążeniową obejmującą te koszty, stanowiąca wezwanie do ich zapłaty w terminie 14 dni od daty doręczenia.

## **VI. WYDANIE LOKALU**

### **§ 6**

1. Wydanie i zanie Lokalu następuje w terminie uzgodnionym na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego początkowego i końcowego określających stan techniczny Lokalu oraz znajdujących się w nim instalacji i urządzeń, które to protokoły, po ich sporządzeniu, stanowią integralną część niniejszej umowy.
2. Protokół zdawczo - odbiorczy początkowy zawiera opis stanu Lokalu i spis elementów wyposażenia z uwzględnieniem stanu ich zużycia, stwierdzonych usterek Lokalu i wyposażenia, przy czym ujawnione usterki należy wnieść do protokołu.
3. Protokół zdawczo - odbiorczy końcowy zawiera: opis stanu Lokalu, spis instalacji i elementów wyposażenia z uwzględnieniem stanu technicznego i estetycznego oraz wskazaniem Strony zobowiązanej do ich wymiany lub naprawy, a także spis elementów wyposażenia wymienionych przez Najemcę w trakcie trwania najmu.
4. Protokoły, o których mowa w ust. 2 i 3 stanowią podstawę do rozliczenia Najemcy po zakończeniu najmu.
5. Podpisanie protokołu, o których mowa w ust. 3, następuje w terminie uzgodnionym z Najemcą lub wyznaczonym przez Wynajmującego, o którym Wynajmujący zawiadomi Najemcę listem poleconym wysłanym na ostatni znany Wynajmującemu adres Najemcy, z zastrzeżeniem § 14 ust. 2. Zawiadomienie wysłane będzie co najmniej 14 dni przed datą wyznaczonego terminu.
6. W wypadku nie stawienia się lub odmowy podpisania przez Najemcę protokołu, o którym mowa w ust. 3, stosuje się § 14 ust. 3.

## **VII. OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO**

### **§ 7**

1. Wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających najemcy korzystanie odpowiednio z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie Lokalu i budynku, określonych odrębnymi przepisami.
2. Do obowiązków Wynajmującego należy w szczególności:

- a) utrzymanie w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz jego otoczenia;
  - b) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń, o których mowa w lit. a), oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że Najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy;
  - c) dokonywanie napraw Lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym Najemcy, a zwłaszcza:
    - napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej i ciepłej wody – bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej – z wyjątkiem osprzętu,
    - wymiany stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków;
  - d) zapewnienie możliwości utrzymania w sezonie grzewczym temperatury normatywnej w Lokalu, tj. 18<sup>o</sup> C; pomiaru temperatury dokonuje się w środku pomieszczenia na wysokości 120 cm od podłogi;
  - e) naprawy usterek ujawnionych w protokole, o którym mowa w § 6 ust. 2.
3. W przypadku, gdy w czasie obowiązywania umowy okaże się potrzeba dokonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić Wynajmującego o tym fakcie pod rygorem utraty prawa do domagania się ich usunięcia w uzgodnieniu z Najemcą.
  4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za utratę lub uszkodzenie rzeczy znajdujących się w Lokalu zaistniałych z przyczyn przez niego niezawinionych. Zabezpieczenie Lokalu oraz ewentualne ubezpieczenie majątku znajdującego się w Lokalu od wszelkich ryzyk spoczywa wyłącznie na Najemcy i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.
  5. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody w mieniu Najemcy powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, centralnego ogrzewania, elektrycznej i innej, powstałe z przyczyn przez niego niezawinionych.

## VIII. OBOWIĄZKI NAJEMCY

### § 8

1. Najemca zobowiązuje się do prawidłowej eksploatacji Lokalu, a w szczególności jest obowiązany utrzymywać Lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, altany śmietnikowe, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
2. Najemca zobowiązuje się do usunięcia na swój koszt wszelkich skutków nieprawidłowej eksploatacji lokalu. W przypadku nieprawidłowego wykonania tego obowiązku Wynajmujący ma prawo do usunięcia skutków nieprawidłowej eksploatacji lokalu na koszt Najemcy.
3. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja Lokalu w zakresie, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, tj.:
  - a) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;
  - b) okien i drzwi;
  - c) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;
  - d) trzonów kuchennych, kuchni, wani, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalk 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 ich udrożnienie;
  - g) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych (tj. komórki lokatorskie, balkony, loggia) przez:
    - malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
    - malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli i urządzeń grzewczych.
4. Najemcę obciążają koszty wymiany zużytego wyposażenia opisanego w ust. 3 lit. d) także wówczas, gdy zużycie jest następstwem normalnej eksploatacji.

5. Najemcę, poza naprawami o których mowa w ust. 3, zobowiązany jest do naprawienia szkód powstałych na skutek jego zawinionego działania bądź braku działania dotyczącego prawidłowej eksploatacji Lokalu.
6. Najemcę obciążają ponadto koszty naprawy wszelkich uszkodzeń wewnątrz Lokalu i w pomieszczeniach wspólnego użytku powstałych z jego winy lub z winy jego domowników.

## § 9

1. Najemca zobowiązuje się ponadto do:
  - a) przestrzegania zasad porządku domowego zawartych w aktualnie obowiązującym Regulaminie porządku domowego w zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego Warszawa Północ Sp. z o.o., stanowiącego załącznik do umowy;
  - b) niezwłocznego informowania Wynajmującego o zauważonych usterkach, awariach czy innych zdarzeniach, mających wpływ na stan bezpieczeństwa mieszkańców i budynku;
  - c) udostępnienia Lokalu Wynajmującemu celem dokonania niezbędnych odczytów, sprawdzenia stanu plomby zabezpieczającej oraz poprawności działania urządzenia pomiarowego (ciepłomierz budynkowy, podziąłowy, lokalowy i wodomierz budynkowy lub lokalowy, posiadający ważną cechę legalizacyjną);
  - d) udostępnienia Lokalu Wynajmującemu celem dokonania kontroli sposobu wykonania napraw i konserwacji Lokalu obciążających Najemcę.
2. W przypadku niewykonania przez Najemcę obowiązków wynikających z ust. 1 lit. c), Wynajmujący uprawniony jest do obciążenia Najemcy kosztami dostawy mediów do Lokalu i kosztami odprowadzenia nieczystości płynnych z uwzględnieniem odpowiednich zaliczek w wysokości odpowiadającej wysokości średniego zużycia wyliczonego z lokali wyposażonych w sprawne urządzenia pomiarowe w danym budynku i danym okresie rozliczeniowym, pomnożonego przez współczynnik 1,5.
3. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą powstaniem szkody Najemca jest zobowiązany niezwłocznie udostępnić Wynajmującemu lokal w celu jej usunięcia. Najemca oświadcza, że został poinformowany przez Wynajmującego, iż w sytuacji nieobecności Najemcy w Lokalu lub w przypadku nieuzasadnionej odmowy udostępnienia przez Niego Lokalu Wynajmujący ma prawo wejść w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to interwencji straży pożarnej – także przy jej udziale. Jeżeli otwarcie nastąpiło pod nieobecność Najemcy lub jego przedstawiciela Wynajmujący jest zobowiązany zabezpieczyć Lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przebycia Najemcy.
4. Najemca oświadcza, że został poinformowany przez Wynajmującego iż po wcześniejszym ustaleniu terminu będzie zobowiązany i tym samym zobowiązuje się do udostępnienia 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,
- 3) napraw obciążających Wynajmującego.

## § 10

1. Najemca nie ma prawa, bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego:
  - a) do oddawania Lokalu lub jego części, osobom trzecim w podnajem lub do bezpłatnego używania;
  - b) dokonywania zmian w funkcjonalności lub konstrukcji Lokalu, w szczególności naruszających w sposób trwały substancję Lokalu lub budynku, w którym lokal się znajduje, takich jak np. przebudowa otworów, przebicie ścian, zmiana układu wnętrza, zmiany okien itp;
  - c) dokonywania zmian budowlanych lub adaptacyjnych w częściach wspólnych budynku, w szczególności dotyczy to montażu urządzeń do odbioru telewizji i innych instalacji technicznych, montażu suszarek itp. i innych urządzeń na elewacji budynku, balkonie, stolarnie okiennej i wszelkich elementach konstrukcyjnych budynku,
  - d) do używania Lokalu w innym celu niż mieszkaniowy np. nie może prowadzić w nim działalności gospodarczej.
2. Najemca może wprowadzić w Lokalu ulepszenia tylko za zgodą Wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.
3. W przypadku konieczności usunięcia awarii bądź jej skutków Najemca zgłasza przystąpienie do usunięcia awarii przedstawiając Wynajmującemu zakres prowadzonych prac oraz zakończenie ich przeprowadzenia.
4. W przypadku dokonania przez Najemcę jakichkolwiek prac z naruszeniem ust. 1 lit. b) i ust. 2. Wynajmujący może żądać przywrócenia stanu poprzedniego na koszty i ryzyko Najemcy albo zatrzymać poczynione nakłady bez zwrotu ich wartości.

## § 11

1. Wynajmujący oświadcza, iż działając na podstawie ustawy o udostępnieniu informacji gospodarczych zawarł z biurem informacji gospodarczej umowę o świadczenie usługi udostępniania informacji gospodarczej.
2. W przypadku występowania na koncie Lokalu zadłużenia przekraczającego 200,00zł oraz gdy świadczenie jest wymagalne co najmniej 60 dni Wynajmujący ma prawo do przekazania informacji o dłużniku do biura informacji gospodarczej, z którym zawarł umowę, o której mowa w ust. 1, celem umieszczenia Najemcy na liście dłużników w krajowym rejestrze długów. Powyższe kryterium nie dotyczy dłużników, którzy zwrócili lokal Wynajmującemu albo zostali z niego eksmitowani.
3. Wynajmujący przed przekazaniem informacji o zadłużeniu do biura informacji gospodarczej zawiadomi Najemcę na piśmie o zamiarze przekazania tej informacji i wezwie go do zapłaty zadłużenia.

## **IX. WYPOWIEDZENIE**

### **§ 12**

1. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu, nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli Najemca:
  - a) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa Lokal w sposób niezgodny z umową lub sprzeczny z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania;
  - b) w sposób rażący wykracza przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali;
  - c) jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie Lokalu, co najmniej za trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzeniu go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy i wyznaczeniu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności;
  - d) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania Lokal lub jego części bez pisemnej zgody Wynajmującego;
  - e) używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbioru lub remontu budynku;
  - f) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości.
2. W przypadku złożenia przez Najemcę w deklaracji o średnim miesięcznych dochodzie gospodarstwa domowego Najemcy lub w deklaracji o braku tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, oświadczeń niezgodnych z prawdą, Wynajmujący wypowiada umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia; po rozwiązaniu umowy osoba zajmująca

Lokal bez tytułu prawnego jest obowiązana płacić Wynajmującemu miesięczne odszkodowanie za bezumowne korzystanie z Lokalu w wysokości 200 % czynszu miesięcznego i opłat niezależnych, jakie płaciłaby, gdyby umowa nie została rozwiązana.

3. Należności wymienione w ust. 2 i 4 będą wnoszone z góry do dnia 10 każdego miesiąca przelewem na rachunek Wynajmującego, przy czym za datę zapłaty przyjmuje się datę uznania rachunku Wynajmującego. Należności te wymagane są za pełny miesiąc, również w przypadku wydania lokalu w trakcie danego miesiąca.
4. Obowiązek zapłaty odszkodowania, o którym mowa w ust. 2 ciąży solidarnie na każdej pełnoletniej osobie zajmującej Lokal.
5. Najemca może wypowiedzieć umowę z zachowaniem 3- miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
6. Za zgodą stron najem może być rozwiązany w każdym czasie.
7. Wypowiedzenie umowy przez którąkolwiek ze stron wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### **[Wypowiedzenie wysokości czynszu]**

#### **§ 13**

1. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu w części dotyczącej czynszu, z zachowaniem 1- miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego jeżeli Najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości.
2. W przypadku wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 1, Wynajmujący określi nową stawkę w wysokości odpowiadającej czynszowi wolnorynkowemu.

#### **§ 14**

1. Po rozwiązaniu umowy najmu Najemca zobowiązuje się do zwrotu na rzecz Wynajmującego lokalu w stanie niepogorszonym, z zastrzeżeniem § 8. Stan techniczny lokalu w dniu jego zwrotu określa protokół zdawczo - odbiorczy z daty zwrotu lokalu Wynajmującemu. Ocena stopnia zużycia lub trwałego podwyższenia wartości lokalu nastąpi poprzez porównanie protokołu stanowiącego załącznik do umowy, i protokołu zdawczo – odbiorczego z daty zwrotu lokalu Wynajmującemu.
2. Najemca zobowiązuje się przekazać lokal protokołem zdawczo-odbiorczym, o którym mowa w ust. 1, najpóźniej w dniu wygaśnięcia lub wcześniejszego rozwiązania umowy

najmu, a w przypadku rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia w ciągu 14 dni od daty ustania stosunku najmu.

3. W przypadku opuszczenia lokalu przez Najemcę bez jego protokolarnego przekazania, o którym mowa w ust. 1 i 2, Wynajmujący ma prawo do jednostronnego przejęcia lokalu, po uprzednim powiadomieniu Najemcy na piśmie o wyznaczonym terminie przejęcia, na adres .....  
Najemcę obciążają wszelkie konsekwencje wynikające z treści protokołu podpisanego wyłącznie przez Wynajmującego.

#### X. ROZLICZENIE PRAC REMONTOWO NAPRAWCZYCH

##### § 15

1. Najemca zwalniający Lokal zobowiązany jest wydać go Wynajmującemu w stanie odnowionym, uwzględniającym postanowienia § 8 ust. 2 - 6 lub pokryć (z uwzględnieniem w rozliczeniu kaucji zabezpieczającej, stosownie do § 5 ust. 4 i 5) koszty jego odnowienia. Najemca jest ponadto zobowiązany usunąć z lokalu wszelkie ulepszenia dokonane z naruszeniem postanowień § 10 ust. 2.
2. W przypadku wzajemnej zamiany lokali mieszkalnych, Wynajmujący odstąpi od określonych zasad dotyczących odnowienia Lokalu oraz pokrycia kosztów zużycia lub wymiany urządzeń technicznych i podłóg pod warunkiem, że zainteresowani zamianą najemcy, tj. zwalniający i obejmujący Lokal, złożą pisemne oświadczenie, że dokonają odnowienia Lokalu oraz ewentualnej wymiany urządzeń technicznych lub podłóg we własnym zakresie, a wszelkie rozliczenia finansowe z tytułu kosztów odnowienia Lokalu oraz zużycia, bądź wymiany urządzeń technicznych i podłóg, uregulują pomiędzy sobą bez pośrednictwa Wynajmującego.
3. Najemca bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie nie może dokonywać zmian budowlanych, adaptacji ani ulepszeń lokalu.
4. Najemcy po zakończeniu stosunku najmu przysługuje zwrot poniesionych przez niego nakładów, w zakresie uzgodnionym z Wynajmującym, podwyższających trwale wartość lokalu, na zasadach określonych umową, o której mowa w § 10 ust. 2.
5. Jeżeli Najemca poniósł nakłady na remont, ulepszenia lub modernizację lokalu bez pisemnej zgody Wynajmującego, w takim wypadku ani te nakłady ani ich wartość nie podlegają zwrotowi przez Wynajmującego po ustaniu stosunku najmu. Wynajmujący ma przy tym prawo żądać od Najemcy przywrócenia lokalu na koszt Najemcy do stanu poprzedniego zgodnego z protokołem stanowiącym załącznik do umowy.

6. Wynajmujący nie jest również zobowiązany do zwrotu Najemcy poniesionych przez niego nakładów, mających na celu przystosowanie lokalu do jego indywidualnych potrzeb. Najemca zrzeka się w tym zakresie wszelkich roszczeń w stosunku do Wynajmującego.
7. Podstawą obliczenia wartości nakładów, o których mowa w ust. 4, będzie zakres zmian i wartość tych nakładów opartych na zatwierdzonym przez Wynajmującego kosztorysie, bazującym na średnich stawkach określonych w Wydawnictwie „SEKOCENBUD” dla danego okresu. Najemca zobowiązuje się na własny koszt sporządzić kosztorys, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, i dostarczyć go Wynajmującemu na jego żądanie.
8. Jeżeli po opuszczeniu lokalu przez Najemcę w lokalu pozostaną rzeczy przez niego wniesione, a Najemca nie odbierze ich w terminie ustalonym przez Strony, a w braku takiego uzgodnienia w terminie jednego miesiąca od dnia zawiadomienia go przez Wynajmującego, pozostawione w lokalu rzeczy traktowane będą jako porzucone przez Najemcę.

## XI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 16

1. Wszelkie spory wynikających z niniejszej umowy rozstrzyga sąd powszechny rzeczowo właściwy z siedzibą w Warszawie.
2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy, za wyjątkiem zmian w niej przewidzianych, wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Z ważnej przyczyny, a w szczególności w razie zmiany przepisów regulujących działalność Wynajmującego, zmiany zasad rozliczania mediów bądź zaistnienia innych ważnych okoliczności, których nie można przewidzieć, Wynajmujący może wprowadzić zmiany do powołanych w niniejszej umowie regulaminów lub zastąpić te regulaminy innymi regulaminami. Zmiany regulaminów wymagają zachowania przez Wynajmującego trybu określonego w art. 384<sup>1</sup> k.c.
4. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie zastosowanie mają odpowiednie przepisy:
  - a) ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny ;
  - b) ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa;
  - c) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy .

5. Integralną część Umowy stanowią wymienione w niej załączniki, a w szczególności:
  - a) Regulamin porządku domowego w zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego Warszawa Północ Sp. z o.o.;
  - b) Regulamin rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej lub gazu do wytworzenia energii cieplnej oraz dostawy wody z odprowadzeniem ścieków w zasobach lokalowych Spółki Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Północ Sp. z o.o. oddanych do użytkowania po 1 stycznia 2023 r.;
  - c) Protokół zdawczo – odbiorczy początkowy,
  - d) Kopia Świadectwa charakterystyki energetycznej.
6. Najemca Oświadcza, że od dnia zawarcia niniejszej umowy najmu, adres wskazany w **§ 1** stanowi Jego miejsce zamieszkania.
7. Wszelkie pisma kierowane do Najemcy będą doręczane na adres wskazany w **§ 1** umowy. Najemca zobowiązany jest do powiadomienia Wynajmującego na piśmie o każdej zmianie adresu do korespondencji w sprawach dotyczących wykonania niniejszej umowy. Zaniechanie tego obowiązku przez Najemcę będzie skutkowało uznaniem pisma przestanego na adres wskazany w **§ 1** umowy za skutecznie doręczone.
8. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA