

UMOWA Nr
na najem lokalu mieszkalnego - najem instytucjonalny

zawarta w Warszawie w dniu.....pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniowo-Budowlaną „Jary” z siedzibą w Warszawie, ul. W. Surowieckiego 12, 02-785 Warszawa, prowadzącą działalność na podstawie wpisu do rejestru pod nr KRS: 0000079817 w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy, posługującą się numerem NIP: 5250011705 oraz REGON: 011037196, reprezentowaną przez:

.....- **członka Zarządu**

.....- **członka Zarządu**

zwaną dalej **SPÓŁDZIELNIĄ**,

a

Panią/Panem.....zam.....

adres zameldowania.....

adres do korespondencji.....

PESEL:....., email:, nr tel:

zwanym dalej **NAJEMCĄ**, o następującej treści:

§ 1

1. SPÓŁDZIELNIA oświadcza, iż lokal będący przedmiotem najmu stanowi jej własność.
2. SPÓŁDZIELNIA oddaje NAJEMCY do odpłatnego korzystania lokal mieszkalny nr ..., o powierzchni m², znajdujący się na budynku przy ul. w Warszawie.
3. NAJEMCA oświadcza, że będący przedmiotem umowy lokal mieszkalny będzie wykorzystywany wyłącznie na potrzeby mieszkaniowe NAJEMCY. NAJEMCA zgłasza do zamieszkiwania w lokalu osobę/osoby/osób. Informacja o danych osób zgłoszonych do zamieszkiwania stanowi załącznik do umowy najmu.
4. Najemca nie ma prawa do oddawania w podnajem lub do bezpłatnego używania przedmiotu najmu w całości lub częściach osobom trzecim bez zgody Spółdzielni udzielonej na piśmie pod rygorem nieważności.
5. Najemca nie może dokonać przeniesienia prawa i obowiązków z niniejszej umowy na podmiot trzeci bez zgody Spółdzielni udzielonej na piśmie pod rygorem nieważności.

§ 2

1. Strony umowy stwierdzają, że lokal stanowiący przedmiot umowy wyposażony jest w następujące instalacje: gazową, domofonową, elektryczną wraz z licznikiem poboru energii elektrycznej, centralnego ogrzewania oraz wodno- kanalizacyjną wraz z licznikami poboru ciepłej i zimnej wody.
2. Przekazanie lokalu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego tj. niezwłocznie po dostarczeniu do SPÓŁDZIELNI oświadczenia o poddaniu się egzekucji w zakresie opróżnienia lokalu na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 KPC.

3. NAJEMCA oświadcza, iż zapoznał się ze stanem technicznym przedmiotu umowy i przyjął ten przedmiot umowy bez zastrzeżeń co do jego stanu technicznego, oraz nie będzie wnosił z tego tytułu żadnych roszczeń do SPÓŁDZIELNI.

§ 3

1. Od dnia zawarcia umowy czynsz najmu będzie wynosił (słownie:..... złotych) brutto miesięcznie.
2. Poza czynszem najmu, określonym w ust. 1 NAJEMCA zobowiązany jest wnosić comiesięczne opłaty z tytułu kosztów mediów i innych opłat wskazanych w załączniku do umowy w tym zaliczkowe opłaty na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania i gazu (które podlegają rozliczeniu na koniec roku kalendarzowego), zaliczkowe opłaty na pokrycie dostawy ciepłej i zimnej wody i odprowadzania ścieków związanych z przedmiotem umowy, które będą rozliczane zgodnie ze wskazaniem wodomierzy zainstalowanych w wynajmowanym lokalu mieszkalnym, w ciągu dwóch miesięcy po dokonaniu odczytów z uwzględnieniem tzw. wody ogólnej, według wyliczonego dla budynku przy ul. wskaźnika oraz co miesiąc opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi w wysokości zależnej od aktualnych zasad ustalonych przez m.st. Warszawa. W SPÓŁDZIELNI obowiązuje segregacja odpadów komunalnych.
3. NAJEMCA ma obowiązek niezwłocznego zgłaszania zmiany liczby osób korzystających z lokalu i wówczas zmiana czynszu nastąpi w części dotyczącej liczby osób. W przypadku stwierdzonej niezgodności pomiędzy zgłoszoną przez Najemcę liczbą osób a liczbą osób fizycznie korzystających z lokalu, Spółdzielnia ma prawo naliczenia kary umownej w wysokości 50% stawki czynszu najmu od daty powzięcia wiadomości o tym fakcie. Zmiana czynszu spowodowana zmianą wysokości opłat, o których mowa wyżej, nie wymaga aneksu do niniejszej umowy.
4. SPÓŁDZIELNIA ma prawo waloryzować wysokość czynszu najmu w przypadku gdy inflacja za okres kwartału (ów) od poprzedniej waloryzacji zmieni się o co najmniej 1 % zgodnie z ogłoszonym przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych za dany okres- wprowadzonej od początku następnego kwartału jednakże nie częściej niż co 6 miesięcy, w wysokości nie przekraczającej ww. wskaźnika inflacji. O nowej wysokości czynszu NAJEMCA będzie informowany w formie pisemnego oświadczenia SPÓŁDZIELNI, złożonego przed datą wprowadzenia waloryzacji czynszu i zmiana ta nie wymaga akceptacji NAJEMCY. Podwyższenie czynszu, z wyjątkiem opłat niezależnych, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.
5. Czynsz najmu ulega automatycznej zmianie również w przypadku wzrostu cen i opłat niezależnych od Spółdzielni a skalkulowanych w stawce czynszu tj. min. opłat za dostawę energii, należności publicznoprawnych (podatek od nieruchomości, opłata za użytkowanie wieczyste, opłata za dzierżawę) oraz wywozu nieczystości stałych a także opłat ustalonych corocznie na podstawie planów gospodarczo – finansowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą SPÓŁDZIELNI. Wzrost czynszu następować będzie w wysokości odpowiadającej wzrostowi ww. opłat. O nowej wysokości czynszu NAJEMCA będzie informowany w formie pisemnego oświadczenia SPÓŁDZIELNI, złożonego przed datą wprowadzenia zmiany czynszu i zmiana ta nie wymaga akceptacji NAJEMCY.
6. Czynsz najmu ulega automatycznej zmianie również w przypadku zmiany wysokości opłat naliczonych według liczby osób faktycznie zamieszkujących w lokalu- w wysokości odpowiadającej zmianie. O nowej wysokości czynszu NAJEMCA będzie informowany w formie pisemnego oświadczenia spółdzielni, złożonego przed datą wprowadzenia zmiany czynszu i zmiana ta nie wymaga akceptacji NAJEMCY.
7. Umowny czynsz płatny jest przez NAJEMCĘ z góry do piętnastego dnia każdego miesiąca, na podstawie każdorazowo przesłanej przez SPÓŁDZIELNIĘ faktury VAT, natomiast należności wynikające z faktur korygujących w ciągu 14 dni od daty ich otrzymania.

8. Zmiana warunków płatności wynikająca ze zmian wysokości czynszu, o którym mowa w ust.2, 4, 5, nie wymaga akceptacji NAJEMCY. NAJEMCA upoważnia SPÓŁDZIELNIĘ do wystawiania faktury bez podpisu NAJEMCY.
9. W razie opóźnienia w uiszczaniu opłat, SPÓŁDZIELNI służy prawo pobierania od niezapłaconych w terminie należności odsetek w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie.
10. Dokonane przez NAJEMCĘ wpłaty będą zaliczane na konto SPÓŁDZIELNI w następującej kolejności: koszty windykacji należności, odsetki, zaległy czynsz, zaległe opłaty o których mowa w ust. 3, bieżący czynsz, bieżące opłaty o których mowa w ust. 3.
11. Waloryzacja czynszu nie wyklucza prawa SPÓŁDZIELNI do jego podwyższenia na zasadach opisanych w przepisach ustawy o ochronie praw lokatorów, zasobie mieszkaniowym gminy i o zmianie KC.

§ 4

NAJEMCA zobowiązany jest do:

- 1) używania lokalu z należytą starannością i zgodnie z jego przeznaczeniem, w tym m.in. do utrzymania lokalu we właściwym stanie sanitarnym i technicznym, oraz przestrzegania zasad porządku domowego, obowiązujących w Spółdzielni. Stosowny Regulamin stanowi załącznik do umowy;
- 2) powiadamiania SPÓŁDZIELNI o wszelkich zmianach liczby osób zamieszkujących w wynajmowanym lokalu oraz o danych tych osób (imię i nazwisko, PESEL)– najpóźniej w dniu ich zamieszkania,
- 3) niedokonywania, bez pisemnej zgody SPÓŁDZIELNI, prac remontowych, adaptacyjnych oraz zmian naruszających funkcjonalność, układ pomieszczeń lub konstrukcję lokalu.
- 4) udostępniania na każde żądanie Spółdzielni, lokalu w celu dokonania odczytów wodomierzy, usunięcia awarii instalacji znajdujących się w lokalu lub przechodzących przez lokal, a także dla dokonania okresowych lub doraźnych przeglądów,
- 5) zawarcia z operatorem sieci energetycznej i dostawcą prądu odrębnej(nych) umowy(ów) na dostawę energii elektrycznej - w ciągu jednego miesiąca od daty zawarcia niniejszej umowy i dostarczenia SPÓŁDZIELNI kopii tej umowy(ów),
- 6) dostarczenia dowodu ubezpieczenia OC Najemcy na kwotę minimum 100.000 zł (słownie: sto tysięcy 00/100) przez cały czas trwania niniejszej umowy, co NAJEMCA potwierdzi przedłożeniem w SPÓŁDZIELNI stosownej polisy w terminie siedmiu dni od daty zawarcia niniejszej umowy, co nie zwalnia NAJEMCY z odpowiedzialności wynikającej z art. 415 Kodeksu cywilnego.
- 7) segregowania i usuwania odpadów komunalnych zgodnie z obowiązującym w Warszawie Regulaminem utrzymania czystości i porządku.
- 8) opróżnienia lokalu w terminie 1 dnia od daty wygaśnięcia umowy najmu pod rygorem naliczania odszkodowania z tytułu bezumownego zajmowania lokalu.
- 9) po zakończeniu najmu, w terminie wyznaczonym przez SPÓŁDZIELNIĘ, NAJEMCA jest zobowiązany do protokolarnego zwrotu lokalu w stanie niepogorszonym.

§ 5

1. NAJEMCA może wykonać we własnym zakresie i na własny koszt, prace ulepszające w lokalu, po uprzednim uzgodnieniu na piśmie z SPÓŁDZIELNIĄ warunków ich realizacji. Przy zwalnianiu lokalu SPÓŁDZIELNIA nie ma obowiązku zwracania jakichkolwiek poniesionych przez NAJEMCĘ nakładów na przedmiot umowy.
2. NAJEMCA odpowiada za wszelkie powstałe w czasie trwania umowy uszkodzenia przedmiotu umowy, choćby powstały one z winy osób trzecich. Dokonywanie napraw i remontów przedmiotu umowy, w tym także napraw i remontów wewnętrznej instalacji elektrycznej od bezpieczników na tablicy w lokalu, wodociągowej do zaworów odcinających, oraz kanalizacyjnej do trójnika

odgałęziającego włącznie, należy do obowiązków NAJEMCY. Obowiązek ten NAJEMCA spełnia na swój koszt. Konserwacja instalacji centralnego ogrzewania oraz instalacji gazowej do zaworu odcinającego w lokalu należy do SPÓŁDZIELNI.

3. W przypadku nie wykonywania prac, o których mowa w ust. 2 w zakresie napraw obowiązkowych oraz napraw których nie przeprowadzenie doprowadzi do pogorszenia stanu przedmiotu najmu lub awarii, Spółdzielnia po wyznaczeniu dodatkowego terminu 7 dniowego do ich wykonania ma prawo zlecić wykonania tych prac na koszt i ryzyko Najemcy przez podmiot trzeci bez potrzeby uzyskiwania zezwolenia Sądu na co Najemca wyraża zgodę.
4. Wyposażenie lokalu NAJEMCA dokonuje na własny koszt i ryzyko.
5. NAJEMCA jest zobowiązany do opróżnienia lokalu z rzeczy, w które wyposażył lokal w czasie trwania umowy najmu, z chwilą wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej umowy.
6. Zwrot lokalu po zakończeniu najmu następuje na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, w dniu ustania stosunku najmu, wynikającego z niniejszej umowy.

§ 6

1. NAJEMCA wpłacił na rachunek SPÓŁDZIELNI nr kaucję w wysokości trzykrotności opłat określonych w §3 ust. 1 i 2 w wysokości (słownie:) złotych przed wydaniem lokalu NAJEMCY.
2. Kaucja służy zabezpieczeniu roszczeń Wynajmującego z tytułu roszczeń, jakie przysługują mu w stosunku do NAJEMCY w związku z przebiegiem stosunku najmu oraz po jego zakończeniu.
3. NAJEMCA upoważnia SPÓŁDZIELNIĘ do potrącenia z wpłaconej kaucji należności SPÓŁDZIELNI, jakie powstały na podstawie stosunku najmu w stosunku do NAJEMCY. Potrącenia dokonuje się składając oświadczenie na piśmie.
4. W przypadku rozwiązania umowy, kwota wpłaconej kaucji podlega rozliczeniu w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez NAJEMCĘ i wszystkie osoby z nim zamieszkujące, z uwzględnieniem pokrycia ewentualnych wierzytelności SPÓŁDZIELNI w stosunku do NAJEMCY.
5. NAJEMCA zobowiązuje się do opuszczenia lokalu najpóźniej w dniu rozwiązania umowy. W przypadku niedotrzymania tego terminu, SPÓŁDZIELNIA zastrzega sobie prawo przejęcia lokalu i zabezpieczenia znajdującego się tam ewentualnie mienia NAJEMCY, na poczet roszczeń z tytułu bezprawnie zajmowanego lokalu (zastaw na rzeczach ruchomych najemcy, wniesionych do przedmiotu najmu).
6. W przypadku bezprawnego zajmowania lokalu, o którym mowa w ust. 4, SPÓŁDZIELNIA może naliczać odszkodowanie odpowiadające wysokości 200% ostatnich opłat za lokal uiszczanych przez Najemcę z tytułu najmu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionej szkody w pełnej wysokości, Spółdzielnia może żądać odszkodowania uzupełniającego.
7. NAJEMCA zobowiązuje się do wskazywania liczby osób mających prawo do korzystania z przedmiotowego lokalu mieszkalnego, a Spółdzielnia ma prawo do bieżącego kontrolowania tego stanu. W przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię, iż w lokalu przebywają osoby w liczbie przekraczającej dopuszczalną liczbę osób określoną w § 1 ust. 3 niniejszej umowy, SPÓŁDZIELNIA wezwie NAJEMCĘ do przywrócenia stanu zgodnego z przedmiotową umową w terminie 7 dni od daty doręczenia NAJEMCY wezwania. Po bezskutecznym upływie ww. terminu SPÓŁDZIELNIA będzie mogła według swojego wyboru naliczać karę umowną w wysokości 50% stawki czynszu najmu lub rozwiązać przedmiotową umowę ze skutkiem natychmiastowym. NAJEMCA ma obowiązek niezwłocznego zgłaszania zmiany liczby osób korzystających z lokalu.

§ 7

1. Umowa niniejsza została zawarta na czas określony od dnia do dnia r.
2. Strony wykluczają możliwość przedłużenia umowy na zasadzie określonej w art. 674 Kodeksu cywilnego.
3. W terminie nie później niż na 30 dni przed dniem wygaśnięcia umowy NAJEMCA może wystąpić do SPÓŁDZIELNI z wnioskiem o przedłużenie okresu obowiązywania umowy na kolejny czas

określony. Przedłużenie okresu obowiązywania umowy wymaga zgody SPÓŁDZIELNI i zawarcia pomiędzy Stronami odrębnego porozumienia zawierającego warunki przedłużenia. Porozumienie powinno być zawarte na piśmie pod rygorem nieważności.

4. SPÓŁDZIELNIA nie ma obowiązku uwzględniania wniosku NAJEMCY.

§ 8

1. SPÓŁDZIELNIA może rozwiązać niniejszą umowę najmu z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w następujących wypadkach:
 - a) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu 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,
 - b) jest w zwłoce z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od właściciela pobieranych przez właściciela tylko w przypadkach, gdy lokator nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług, 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,
 - c) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela,
 - d) używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku.
2. SPÓŁDZIELNIA może rozwiązać umowę najmu na innych warunkach i w terminach przewidzianych w przepisach prawa.
3. Rozwiązanie umowy może nastąpić tylko w formie pisemnej pod rygorem nieważności z podaniem przyczyny je uzasadniającej.

§ 9

1. Najemca składa do Umowy oświadczenie w formie aktu notarialnego, w którym poddał się egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia i wydania lokalu wraz ze wszystkimi osobami z nim zamieszkującymi, w terminie wskazanym w żądaniu opróżnienia lokalu, nie krótszym niż 14 dni, oraz że przyjął do wiadomości, że w razie konieczności wykonania powyższego zobowiązania prawo do lokalu socjalnego ani pomieszczenia tymczasowego nie przysługuje mu.
2. Oświadczenie złożone w formie aktu notarialnego i dostarczone Wynajmującemu w terminie 7 dni od daty podpisania umowy stanowi warunek jej skutecznego zawarcia. Jeżeli powyższe oświadczenie nie zostanie dostarczone w podanym terminie, umowa nie jest skutecznie zawarta a Wynajmujący ma prawo do zatrzymania kwoty wpłaconej kaucji tytułem kary umownej.

§ 10

1. Wszelka korespondencja między Stronami, której adresatem będzie NAJEMCA, doręczana będzie za pośrednictwem poczty na adres korespondencyjny NAJEMCY, podany w komparycji Umowy za zwrotnym potwierdzeniem odbioru. Nie dotyczy to faktur, które są doręczane listem zwykłym/ za pośrednictwem poczty email na adres:(wóczas ust 2 nie ma zastosowania).
2. Przesyłkę dwukrotnie awizowaną uważa się za skutecznie doręczoną.

§ 11

Do spraw nieuregulowanych w niniejszej umowie będą miały zastosowanie przepisy prawa powszechnie obowiązującego.

§ 12

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

2. Załączniki stanowią integralną część umowy.

§ 13

Wszelkie spory wynikłe z realizacji niniejszej umowy, rozstrzygać będzie sąd powszechny właściwy dla siedziby SPÓŁDZIELNI.

§ 14

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej Strony umowy.

NAJEMCA

SPÓŁDZIELNIA