Umowa najmu lokalu mieszkalnego

Nr IT.420…….2……..2017

zawarta w dniu ……………we Wrocławiu pomiędzy Towarzystwem Budownictwa Społecznego Wrocław Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu
przy ul. Przybyszewskiego 102/104, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego-Rejestru Przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000117724, Numer REGON: 931934621, NIP: 895-16-33-275**.** wysokość kapitału zakładowego: 339 udziałów o łącznej wysokości 173 146 962,00 zł, reprezentowaną przez:

-Kazimierza Fiursta - Prezesa Zarządu

-Witolda Turzańskiego - Wiceprezesa Zarządu

zwanym w umowie ,,Wynajmującym”

a

-………………….ur. w ……………… , w dniu …………. r., PESEL: …………. , legitymującą/cym się dowodem osobistym serii: …………. numer: …………. Wydanym w dniu ……………… r. przez ……………………

-…………………., ur. ……………………….. w dniu ………………r. PESEL: …… legitymującym się dowodem osobistym serii ………………… numer ……………… wydanym w dniu ……………..... r. przez …………………..

zwaną/nym/ymi w umowie “Najemcą”.

§ 1

1. Wynajmujący, na podstawie art. 30 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r.
poz. 79 z późniejszymi zmianami) – zwanej w dalszej części umowy Ustawą, zobowiązuje się oddać Najemcy do używania lokal mieszkalny nr …………… w stanie wykończonym, znajdujący się w budynku położonym we Wrocławiu przy ul. ……………………nr ……- zwany dalej lokalem.
2. Lokal o powierzchni użytkowej …………m2 składa się z:
3. przedpokoju o pow. ………. m2,
4. łazienki z wc o pow. …...….. m2,
5. pokoju o pow. ….….. m2,
6. pokoju o pow. ……… m2,
7. pokoju z aneksem kuchennym ……… m2,
8. kuchni o pow. ……….. m2,
9. pomieszczenia gospodarczego o pow. ………. m2.
10. Najemca wraz z osobami zgłoszonymi do wspólnego zamieszkiwania w lokalu ma prawo do korzystania z wszystkich pomieszczeń wspólnego użytku usytuowanych w budynku.
11. Wydanie lokalu nastąpi w uzgodnionym przez Strony terminie, na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego, określającego stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w lokalu instalacji i urządzeń, stanowiącego podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu.

§ 2

1. Najemca oświadcza, iż jako osoby, które będą wspólnie zamieszkiwały z Najemcą, wskazuje:

 Imię i Nazwisko Pesel stopień pokrewieństwa

1. Zameldowanie lub zamieszkanie innych osób, wymaga uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 3

1. Najemca zobowiązuje się do zapłaty Wynajmującemu, począwszy od dnia protokolarnego przejęcia lokalu, czynszu najmu oraz opłat niezależnych
od Wynajmującego.
2. Podstawę do ustalenia wysokości czynszu najmu stanowi iloczyn, określonej w § 1
ust. 2 umowy, powierzchni lokalu oraz obowiązującej u Wynajmującego stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej.
3. Wysokość czynszu najmu w dniu zawarcia niniejszej umowy, zwanej dalej umową, wyliczona w sposób następujący: ……… m² p.u. x 13,65 zł/m², wynosi …….. zł, (słownie: …………. zł).
4. Wynajmujący może podwyższyć czynsz najmu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.
5. Opłaty niezależne od Wynajmującego obejmują:
6. opłatę za centralne ogrzewanie,
7. opłatę za podgrzanie wody,
8. opłatę za dostawę zimnej wody i odprowadzanie ścieków,
9. opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
10. Wysokość opłat, wymienionych w ust. 5 pkt 1), 2) i 3) niniejszego paragrafu,
jest ustalana przez Wynajmującego, uchwałą Zarządu TBS Wrocław Sp. z o.o.
i wnoszona w formie zaliczek. Opłaty podlegają rozliczeniu po zakończeniu okresu rozliczeniowego w oparciu o postanowienia Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej przeznaczonej na ogrzewanie lokali i podgrzanie wody użytkowej oraz kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków w budynkach TBS Wrocław Spółka
z o.o. wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania.
11. Wysokość opłat wymienionych w ust. 5 pkt 4) niniejszego paragrafu za gospodarowanie odpadami komunalnymi odpowiada wysokości stawek opłat określonych przez Radę Miejską Wrocławia w uchwale nr XLII/978/13 z dnia 18.04.2013 r.
12. Wysokość opłat niezależnych od Wynajmującego w dniu zawarcia umowy wynosi:……. zł (słownie: …………. ), na co składają się opłaty, za:
	* zimną wodę i ścieki  ….m³ x …… zł/m³= … zł,
	* podgrzanie wody …. m3 x …. zł/m³ = … zł,
	* centralne ogrzewanie  …… . m² p. u. x ……. zł/m2 = …zł,
	* gospodarowanie odpadami komunalnymi …………….= …zł.
13. Wysokość opłat niezależnych od Wynajmującego może ulec zmianie w przypadku zmiany wielkości zużycia lub zmiany ceny przez dostawców mediów lub dostawców usług. Podwyższenie opłat nie wymaga zmiany umowy, lecz przedstawienia Najemcy
na piśmie zestawienia opłat wraz z przyczyną ich podwyższania.

§ 4

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz najmu oraz opłaty niezależne, miesięcznie, z góry, do dziesiątego dnia każdego miesiąca kalendarzowego na rachunek bankowy Wynajmującego w Banku PKO BP S.A. Oddział 1 we Wrocławiu numer:
……. 1020 5226 2001 0000 0000 …….
2. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu lub opłat niezależnych Wynajmujący może żądać odsetek ustawowych. Za dzień zapłaty należności Strony przyjmują dzień wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy Wynajmującego.
3. Dokonane przez Najemcę wpłaty, Wynajmujący ma prawo zaliczyć na najdawniej wymagalne należności uboczne oraz zaległe należności z tytułu czynszu najmu lub opłat niezależnych od Wynajmującego oraz zaległe należności uboczne, niezależnie
od wskazania dokonanego w tym zakresie przez Najemcę.
4. Najemca oświadcza, iż został poinformowany przez Wynajmującego, że w związku
z prawnym zabezpieczeniem spłaty kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego w Warszawie na sfinansowanie przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, w którym usytuowany jest lokal (umowa kredytu nr ……………………z dnia ………………………r.) w formie przelewu (przeniesienia) wierzytelności powstałej
z tytułu należnych rocznych czynszów z kredytowanej nieruchomości (art. 509 – 518 k.c.), w sytuacji konieczności skorzystania z tego zabezpieczenia, Bank Gospodarstwa Krajowego, może zwrócić się bezpośrednio do Najemcy z wezwaniem dokonywania comiesięcznych spłat kredytu, który stanowi jeden ze składników czynszu za lokal, na rachunek wskazany przez BGK. Potwierdzeniem przyjęcia do wiadomości obowiązku, o którym mowa w niniejszym ustępie, jest złożenie przez Najemcę podpisu na zawiadomieniu sporządzonym na wzorze przekazanym przez Bank Gospodarstwa Krajowego.
5. Za zapłatę czynszu i opłat niezależnych od Wynajmującego, odpowiedzialność ponoszą solidarnie z Najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.

§ 5

1. Najemca zobowiązuje się przestrzegać obowiązującego Regulaminu Porządku Domowego.
2. Najemca zobowiązuje się do prawidłowej eksploatacji lokalu oraz pomieszczenia przynależnego, zgodnie z obowiązującą Instrukcją użytkowania mieszkań w budynkach wielorodzinnych.
3. Najemca zobowiązuje się do usunięcia, na swój koszt, skutków nieprawidłowej eksploatacji lokalu. W przypadku nie wykonania przez Najemcę tego obowiązku, skutki nieprawidłowej eksploatacji lokalu zostaną usunięte przez Wynajmującego na koszt Najemcy.
4. Najemca zobowiązuje się utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do których używania jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno–sanitarnym określonym odrębnymi przepisami. Najemca zobowiązuje się dbać i chronić przed uszkodzeniem
i dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania (klatka schodowa, korytarze, pomieszczenia gospodarcze itp.) oraz otoczenie budynku.
5. Najemca oświadcza, iż został poinformowany przez Wynajmującego o obciążających Najemcę naprawach i konserwacjach:
6. podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych;
7. okien i drzwi;
8. kuchni elektrycznej, wanny, misy klozetowej, zlewozmywaków i umywalek
wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych,
w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;
9. osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;
10. przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych,
w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
11. innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych, przez:
12. malowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
13. malowanie drzwi i urządzeń sanitarnych i grzewczych.
	1. Najemca poza naprawami, o których mowa w ust. 5 tego paragrafu, zobowiązany jest do naprawienia szkód, powstałych wskutek jego zawinionego działania bądź braku działania.
	2. Najemca w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej powstaniem szkody jest obowiązany niezwłocznie udostępnić Wynajmującemu lokal w celu jej usunięcia. Najemca oświadcza, że został poinformowany przez Wynajmującego, iż 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.
	3. Najemca oświadcza, iż został poinformowany przez Wynajmującego,
	iż po wcześniejszym ustaleniu terminu, Najemca obowiązany jest 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.
	4. Jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga Najemca obowiązany jest opróżnić lokal
	i przenieść się do lokalu zamiennego na koszt Najemcy w przypadkach określonych
	w ust. 8 pkt 2 tego paragrafu, a na koszt Wynajmującego w pozostałych przypadkach. Czynsz za lokal zamienny, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie może być wyższy niż czynsz za lokal dotychczasowy.
	5. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą Wynajmującego
	i na podstawie pisemnej umowy.
	6. Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego nie może oddać lokalu lub jego części
	do bezpłatnego używania ani go podnająć, a także prowadzić w nim działalności gospodarczej.

§ 6

1. Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy do używania lokal wraz
z pomieszczeniami przynależnymi, położonymi poza lokalem. Wynajmujący zobowiązuje się do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń technicznych budynku, umożliwiających Najemcy korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, zbiorczej anteny i innych instalacji i urządzeń należących do wyposażenia lokalu i budynku.
2. Do Wynajmującego należy w szczególności:
3. utrzymanie w należytym stanie porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz jego otoczenia,
4. dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń wymienionych w ust. 2 pkt 3 tego paragrafu oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn z tym, że Najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z Jego winy,
5. dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym Najemcę a zwłaszcza:
6. napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowych i ciepłej wody –
bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, oraz anteny zbiorczej - z wyjątkiem osprzętu,
7. wymiany stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.
8. W przypadku, gdy w czasie obowiązywania niniejszej umowy okaże się potrzeba dokonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca zobowiązany
jest niezwłocznie zawiadomić Wynajmującego o tym fakcie.

§ 7

* 1. Po zakończeniu najmu Najemca jest obowiązany zwrócić Wynajmującemu lokal odnowiony i dokonać obciążających go napraw.
	2. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie lokalu będące następstwem prawidłowego używania przedmiotu najmu.
1. Zwrot lokalu po ustaniu stosunku najmu następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 8

1. Najemca zobowiązuje się składać Wynajmującemu, raz na dwa lata, w terminie do dnia 31 maja danego roku, deklarację o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym
na gospodarstwo domowe w roku poprzednim oraz informować Wynajmującego niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego
w miejscowości, w której wynajmowany jest lokal, z uwzględnieniem ust. 5 i 6 niniejszego paragrafu.
2. Najemca zobowiązuje się, na żądanie Wynajmującego, przedstawić zaświadczenie właściwego miejscowego urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych
przez Najemcę oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, wymienione w § 2 umowy.
3. W razie złożenia przez Najemcę w deklaracji 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 korzystanie z lokalu w wysokości 200% czynszu miesięcznego, jaki płaciłaby, gdyby umowa nie została rozwiązana.
4. W razie, gdy Najemca nie złoży deklaracji w terminie, o którym mowa w ust. 1, Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu w części dotyczącej czynszu.
	* + 1. W razie, gdy Najemca wykaże w deklaracji dochody przekraczające wysokość określoną odpowiednio w art. 30 ust.1 pkt. 2, 2a lub 3 Ustawy o więcej niż 10 %, Wynajmujący wypowiada umowę najmu w części dotyczącej czynszu, ustalając nową stawkę w wysokości o 1% wyższej od czynszu dotychczasowego za każdy 1% dochodu gospodarstwa domowego ponad wysokość określoną odpowiednio w art. 30 ust.1 pkt. 2, 2a lub 3 Ustawy nie większą jednak od wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać tytułu umowy najmu okazjonalnego lokalu.
			2. W razie, gdy najemca wykaże w deklaracji dochody przekraczające wysokość określoną odpowiednio w art. 30 ust. 1 pkt. 2, 2a lub 3 Ustawy o nie więcej niż 10 %, towarzystwo może wypowiedzieć umowę najmu w części dotyczącej czynszu, ustalając nową stawkę w wysokości o 1 % wyższej od czynszu dotychczasowego za każdy 1 % dochodu gospodarstwa domowego ponad wysokość określoną odpowiednio w art. 30 ust.1 pkt.2, 2a lub 3 Ustawy jeżeli kwota, o którą planuje się podwyższyć dotychczasowy czynsz, jest wyższa od kosztów związanych z wypowiedzeniem umowy najmu.
			3. W razie, gdy najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości, Wynajmujący wypowiada umowę w części dotyczącej czynszu
			lub wypowiada umowę najmu.
			4. Po wypowiedzeniu umowy najmu w części dotyczącej wysokości czynszu z przyczyn określonych w ust. 4 ,ust. 5 i ust. 6 niniejszego paragrafu przy ustalaniu nowej stawki czynszu nie stosuje się art. 28 ust. 2 Ustawy.
5. W przypadku, o którym mowa w ust. 5 i ust. 6 niniejszego paragrafu Wynajmujący na wniosek Najemcy, skraca wskazany w ust. 1 okres złożenia kolejnej deklaracji. Jeżeli złożona przez Najemcę deklaracja o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe, która obejmuje okres ostatnich 12 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku potwierdza, że wykazany dochód:
6. nie przekracza wysokości określonej odpowiednio w art. 30 ust.1 pkt. 2, 2a lub 3 Ustawy
7. nadal przekracza wysokość określoną odpowiednio w art. 30 ust.1 pkt.2, 2a lub 3 Ustawy ale jest mniejszy od dochodu będącego podstawą poprzedniego wypowiedzenia umowy najmu w części dotyczącej czynszu

- Wynajmujący wypowiada umowę najmu w części dotyczącej czynszu, ustalając stawkę czynszu na niższym poziomie.

1. W przypadku, gdy Najemca wykaże w trzech kolejnych deklaracjach dochody przekraczające wysokość określoną w art. 30 ust. 1 pkt. 2, 2a lub 3 Ustawy w tym w trzeciej deklaracji dochody przekraczające o 50% wysokość określoną w art. 30 ust. 1 pkt. 2, 2a lub 3 Ustawy Wynajmujący wypowiada umowę najmu.

§ 9

1. Wynajmujący może wypowiedzieć stosunek najmu, nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, gdy Najemca:
2. 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, lub
3. 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
4. wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część
bez wymaganej pisemnej zgody Wynajmującego, lub
5. używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki
lub remontu budynku, z zastrzeżeniem art. 10 ust 4 ustawy z dnia 21 czerwca
2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 1610, z późniejszymi zmianami).
6. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego, z przyczyn określonych w ust.1 niniejszego paragrafu, są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie odpowiadające wysokości czynszu, jaki Wynajmujący mógłby otrzymywać z tytułu najmu, a jeżeli ono nie pokryje poniesionych strat, to może żądać
od tej osoby odszkodowania uzupełniającego.
7. Wypowiedzenie umowy najmu, pod rygorem nieważności, dokonywane jest na piśmie.

§ 10

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas nie oznaczony.
2. Najemca może wypowiedzieć niniejszą umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 11

1. Wynajmujący potwierdza, iż Najemca przed zawarciem niniejszej umowy wpłacił Wynajmującemu kaucję, tytułem zabezpieczenia pokrycia należności z tytułu najmu przysługujących Wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.
2. Wysokość kaucji wynosi ………. zł (słownie: …………. zł), co stanowi 1-krotność określonej w § 3 ust. 3 stawki czynszu.
3. Zwrot kaucji następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznej stawki czynszu obowiązującej w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu określonej w ust. 2, jednak
w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca
od dnia opróżnienia lokalu przez Najemcę i wszystkie osoby z nim zamieszkujące,
po potrąceniu z niej należności, o których mowa w ust. 1 tego paragrafu.
4. Wpłacenie kaucji nie zwalnia Najemcy od obowiązku terminowego uiszczania czynszu
i pozostałych opłat, ani też z obowiązku ponoszenia kosztów konserwacji, odnawiania
i napraw lokalu oraz wymiany jego wyposażenia obciążających Najemcę.
5. W czasie trwania najmu Najemca nie może domagać się, aby Wynajmujący pokrył
z wpłaconej kaucji należności wynikające z tytułu najmu.

§ 12

1. Zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnego aneksu pod rygorem nieważności.
2. Z ważnej przyczyny, w szczególności: zmiany przepisów, zmiany zasad rozliczania mediów oraz innych przyczyn, których obecnie nie można sprecyzować, Wynajmujący może wprowadzić zmiany do powołanych w treści niniejszej umowy regulaminów
lub zastąpić te regulaminy innymi regulaminami. Zmiany do regulaminów
lub ich zastąpienie innymi regulaminami wymagają konieczności zachowania
przez Wynajmującego trybu określonego w art. 3841 Kodeksu cywilnego.

§ 13

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy:

* ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jednolity w Dz. U. z 2017 r. poz. 79 z późniejszymi zmianami),
* ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 1610),
* Kodeksu cywilnego.

§ 14

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Najemca Wynajmujący