

Umowa najmu lokalu mieszkalnego
Nr BOL.420.....2.....

zawarta w dniu we Wrocławiu pomiędzy Towarzystwem Budownictwa Społecznego Wrocław Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Stanisława 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 265 511 580,00 zł, reprezentowaną przez:

-
-

zwaną w umowie „Wynajmującym”

a

-, PESEL:.....,
(imię nazwisko)

-, PESEL:.....,
(imię nazwisko)

zwaną/nym/yymi w umowie „Najemcą”.

§ 1.

1. Wynajmujący, na podstawie art. 30 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 790 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 użytkowejm² składa się z:
 - 1) przedpokoju o pow. m²,
 - 2) łazienki z wc o pow. m²,
 - 3) pokoju o pow. m²,
 - 4) pokoju o pow. m²,
 - 5) pokoju z aneksem kuchennym m²,
 - 6) kuchni o pow. m²,
 - 7) pomieszczenia gospodarczego o pow. m².
3. Do lokalu przynależy / nie przynależy komórka lokatorska nr ... o pow. m² służąca do wyłącznego użytku Najemcy.
4. Najemca wraz z osobami zgłoszonymi do wspólnego zamieszkiwania w lokalu ma prawo do korzystania z wszystkich pomieszczeń wspólnego użytku usytuowanych w budynku.
5. Wydanie lokalu nastąpi w uzgodnionym przez Strony terminie, na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego, określającego stan techniczny przedmiotu najmu 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

2. 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 zł/m², wynosi zł, (słownie złotych: /100), natomiast od dnia 01.06.2022r. wysokość czynszu najmu wynosić będzie zł (słownie złotych:/100) którą wyliczono w sposób następujący: m² p.u. x zł/m².
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:
 - 1) opłatę za centralne ogrzewanie,
 - 2) opłatę za podgrzanie wody,
 - 3) opłatę za dostawę zimnej wody i odprowadzanie ścieków,
 - 4) opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
6. 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 wentylację, 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 lub ciepłomierzy i w wodomierze” zatwierdzonego Uchwałą nr BOS.0022.29.VII.2022 Zarządu TBS Wrocław Sp. z o.o. z dnia 02.02.2022r..
7. Wysokość opłat wymienionych w ust. 5 pkt 4) niniejszego paragrafu za gospodarowanie odpadami komunalnymi odpowiada wysokości stawek opłat określonych przez Radę Miejską Wrocławia.
8. Wysokość opłat niezależnych od Wynajmującego w dniu zawarcia umowy wynosi:..... zł (słownie złotych: /100), 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.
9. Wysokość opłat niezależnych od Wynajmującego może ulec zmianie w przypadku zmiany wielkości zużycia lub zmiany ceny przez dostawców mediów lub dostawców usług oraz zmian wysokości obowiązujących stawek podatkowych. 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 nrz dniar.) 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 dopełnienia obowiązku meldunkowego w terminie 3 miesięcy od dnia podpisania umowy najmu zgodnie z ustawą o ewidencji ludności (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 510). Niedopełnienie obowiązku meldunkowego będzie uznane przez Wynajmującego za używanie lokalu w sposób sprzeczny z umową.
3. Najemca zobowiązuje się do prawidłowej eksploatacji lokalu oraz pomieszczenia przynależnego, zgodnie z obowiązującą Instrukcją użytkownika mieszkań w budynkach wielorodzinnych.
4. 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.
5. 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 i elewację budynku.
6. Najemca oświadcza, iż został poinformowany przez Wynajmującego o obciążających Najemcę naprawach i konserwacjach:
 - 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych;
 - 2) okien i drzwi;
 - 3) 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;
 - 4) 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, przez:
 - a) malowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 - b) malowanie drzwi i urządzeń sanitarnych i grzewczych.
7. Najemca poza naprawami, o których mowa w ust. 5 tego paragrafu, zobowiązany jest do naprawienia szkód, powstałych wskutek jego zawinionego działania bądź braku działania.
8. Najemca w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą 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.
9. Najemca zobowiązuje się, po wcześniejszym pisemnym, telefonicznym, mailowym lub innym zwyczajowo przyjętym sposobie ustaleniu terminu, do udostępnienia Wynajmującemu lokalu 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, w szczególności:
 - a) 5 letniego przeglądu instalacji elektrycznej i piorunochronnej,
 - b) okresowej kontroli, co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego instalacji gazowych,
 - c) okresowej kontroli, co najmniej raz w roku systemu wentylacji
 - d) przeglądu w okresie gwarancji, po upływie 12, 24, 36, 48, 60 miesięcy od odbioru końcowego inwestycji, zgodnie z zapisami umowy o roboty budowlane oraz protokołu odbioru końcowego robót budowlanych i przejęcia do użytkowania przedmiotu umowy danej inwestycji,
 - e) okresowej kontroli przewodów kominowych: dymowych oraz grawitacyjnych przewodów spalinowych i wentylacyjnych,
 - f) przeglądu lokalu mieszkalnego w związku ze złożonym wnioskiem najemcy o rozwiązanie umowy najmu,
 - g) montażu, sprawdzenia lub odczytu podzielników ciepła, wodomierzy lub innych urządzeń pomiarowych.
 - 2) zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę,
 - 3) wizji lokalnej obejmującej ocenę stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac w zakresie obowiązków Najemcy określonych w § 7 umowy, w terminie 14 dni od złożenia przez Najemcę oświadczenia o rozwiązaniu umowy najmu lokalu.
10. 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. 9 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.
11. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia lub zmiany tylko za zgodą Wynajmującego, udzieloną na piśmie pod rygorem nieważności i na podstawie umowy w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
12. Najemca, bez zgody Wynajmującego, udzielonej na piśmie pod rygorem nieważności, nie może oddać lokalu lub jego części do bezpłatnego używania ani go podnająć, a także zarejestrować lub/ i 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:
 - 1) utrzymanie w należytym stanie porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz jego otoczenia,
 - 2) 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,
 - 3) dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym Najemcę a zwłaszcza:
 - a) 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,
 - b) wymiany stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.
3. W przypadku, gdy w czasie obowiązywania niniejszej umowy ujawni 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.
3. Zwrot lokalu po ustaniu stosunku najmu następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 8.

1. Najemca zobowiązuje się, informować Wynajmującego niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.
2. W razie złożenia przez Najemcę w deklaracji o średnim miesięcznym dochodzie gospodarstwa domowego 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.
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. 3 niniejszego paragrafu przy ustalaniu nowej stawki czynszu nie stosuje się art. 28 ust. 2 Ustawy.

§ 9.

1. Wynajmujący może wypowiedzieć stosunek najmu, nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, gdy Najemca:
 - 1) 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
 - 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, podjął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody Wynajmującego, lub
 - 4) 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 2023 r. poz. 725 z późniejszymi zmianami),
 - 5) nie dopełnia obowiązku meldunkowego, w terminie 3 miesięcy od zawarcia umowy najmu,
 - 6) pomimo 2 krotnego wezwania nie udostępnia lokalu mieszkalnego w celach opisanych w § 5 ust. 9 pkt 1) umowy.
2. 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.
3. Wypowiedzenie umowy najmu, pod rygorem nieważności, dokonywane jest na piśmie.

§ 10.

1. Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości jednokrotnego miesięcznego czynszu najmu wskazanego w §3 ust. 3 umowy najmu za:
 - a) niedopełnienie obowiązku meldunkowego, o którym mowa w § 5 ust. 2 umowy najmu,
 - b) niedopełnienie obowiązku udostępnienia lokalu o którym mowa w § 5 ust. 9 umowy najmu.
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo dochodzenia na zasadach ogólnych odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych.

§ 11.

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony.
2. Najemca może wypowiedzieć niniejszą umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. W przypadku, gdy wydanie lokalu Najemcy w uzgodnionym terminie, zgodnie z par.1 ust. 5 niniejszej umowy, okaże się niemożliwe ze względu na niedopełnienie obowiązku zwrotu lokalu w tym terminie przez poprzedniego najemcę, Wynajmujący będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy, poprzez pisemne oświadczenie złożone Najemcy w terminie do 21 dni od dnia, w którym lokal miał zostać wydany.

§ 12.

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 złotych: zł), co stanowi ... - 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, a w przypadku wypowiedzenia przez Wynajmującego umowy w części dotyczącej czynszu z przyczyn określonych w § 8 ust. 3 umowy, to także w kwocie nie wyższej niż 150 % kaucji pobranej. 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.

§ 13.

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.

§ 14.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy:

- ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 790 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 2023 r. poz. 725 z późniejszymi zmianami),
- Kodeksu cywilnego.

§ 15.

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

Najemca

Wynajmujący