

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 zł, reprezentowaną przez: zwaną w umowie „Wynajmującym”

a

-, PESEL:.....,
(imię nazwisko)
-, PESEL:.....,
(imię nazwisko)

zwaną/nym/ymi w umowie „Najemcą”.

§ 1.

Przedmiot umowy

1. Wynajmujący, na podstawie art. 30 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1440 z późn. zm.) – 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 o pow. 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.
6. Po rozwiązaniu umowy najmu Najemca zobowiązuje się do zwrotu na rzecz Wynajmującego lokalu w stanie niepogorszonym na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 2.

Osoby uprawnione do zamieszkiwania

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 uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.

§ 3.

Czynsz i opłaty niezależne

1. Najemca zobowiązuje się do zapłaty Wynajmującemu, począwszy od dnia protokolarnego przejęcia lokalu, czynsz najmu oraz opłaty niezależne 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).
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 uchwalonego przez Wynajmującego regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej i podgrzania wody.
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. Najemca oświadcza, iż jest świadomy, iż zmiana wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi możliwa będzie przy zachowaniu trybu określonego w ust. 9 niniejszego paragrafu.
9. Najemca zobowiązuje się powiadomić Wynajmującego o każdej zmianie ilości osób zajmujących lokal w terminie 7 dni od dnia powstania zmiany poprzez złożenie Oświadczenia w sprawie liczby osób zamieszkujących w lokalu poprzez aplikację iMieszkaniec.pl lub IOK – wewnętrzny system do przekazywania zgłoszeń lub na piśmie, w celu złożenia deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnym, jej zmiany lub korekty.
10. 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.
11. 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 10. dnia każdego miesiąca kalendarzowego na rachunek bankowy Wynajmującego w Banku PKO BP S.A. Oddział 1 we Wrocławiu numer: 1020 5226 2001 0100 0000
2. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu lub opłat niezależnych, Wynajmujący może żądać odsetek ustawowych za opóźnienie w stosunku do niezapłaconych kwot. 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. Za zapłatę czynszu i opłat niezależnych od Wynajmującego, odpowiedzialność ponoszą solidarnie z Najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.
5. 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.

§ 5.

Obowiązki Najemcy

1. Najemca oraz osoby, które będą wspólnie zamieszkiwać z Najemcą, zobowiązują się przestrzegać obowiązujących w zasobach Wynajmującego postanowień obowiązujących regulaminów, w tym w szczególności Regulaminu porządku domowego. Postanowienia § 5 ust. 7 Regulaminu porządku domowego nie mają zastosowania do niniejszej umowy.
2. Najemca zobowiązuje się do prawidłowej eksploatacji lokalu oraz pomieszczenia przynależnego zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującymi i zgodnie z obowiązującą Instrukcją użytkowania mieszkań w budynkach wielorodzinnych. Najemca zobowiązuje się do usunięcia na swój koszt i ryzyko skutków nieprawidłowej eksploatacji lokalu. W przypadku niewykonania lub nieprawidłowego wykonania tego obowiązku, Wynajmujący ma prawo usunąć skutki nieprawidłowej eksploatacji lokalu na koszt i ryzyko Najemcy.
3. Najemca jest także zobowiązany 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. Wynajmujący ma prawo usunąć skutki uszkodzeń powstałych w wyniku działania Najemcy na jego koszt i ryzyko. Najemca będzie zobowiązany do pokrycia wskazanych kosztów w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego.
4. Najemca oświadcza, iż został poinformowany przez Wynajmującego o obciążających go 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 czerpialnych 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.

5. Najemca poza naprawami, o których mowa w ustępie wyżej, zobowiązany jest do naprawienia szkód powstałych wskutek jego działania bądź zaniechania lub wskutek działania osób wspólnie z nim zamieszkujących.
6. Najemca w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą powstaniem szkody jest obowiązany niezwłocznie na każde żądanie 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.
7. 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 w terminie 14 dni od złożenia przez Najemcę oświadczenia o rozwiązaniu umowy najmu lokalu.
8. Jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga Najemca obowiązany jest opróżnić lokal i przenieść się do lokalu zamiennego na jego koszt, w przypadku konieczności zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę, 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.
9. Najemca nie może dokonywać w lokalu jakichkolwiek zmian w zakresie struktury lokalu oraz dokonywać przeróbek na instalacjach budynkowych.
10. W przypadku dokonania jakichkolwiek zmian w zakresie struktury bądź instalacji lokalu Najemca będzie zobowiązany do przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego w wyznaczonym przez Wynajmującego terminie, a w przypadku uchybienia terminowi, Wynajmujący będzie uprawniony do przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego w całości na koszt i ryzyko Najemcy.
11. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia lub zmiany tylko za uprzednią zgodą Wynajmującego, udzieloną na piśmie pod rygorem nieważności oraz po zawarciu z Wynajmującym umowy na ulepszenia zawartej 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, w tym wykorzystywać adresu lokalu jako adresu

prowadzenia działalności gospodarczej (adres do korespondencji).

13. W przypadku bezpodstawnego wezwania Wynajmującego od usunięcia usterek lub wad, które po ich zweryfikowaniu stanowią obciążające Najemcę naprawy lub konserwacje lub też wady/usterki powstały w wyniku działania Najemcy, domowników lub podmiotu trzeciego, wykonującego na rzecz Najemcy usługi w lokalu, Najemca zobowiązuje się do zwrotu kosztów poniesionych przez Wynajmującego z tego tytułu, w tym w szczególności koszty wezwania i zlecenia usunięcia usterek przez firmy zewnętrzne.

§ 6.

Obowiązki Wynajmującego

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 nieobciążającym 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.
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.

§ 7.

Zdanie lokalu

1. Po zakończeniu najmu Najemca jest obowiązany zwrócić Wynajmującemu lokal odnowiony i dokonać obciążających go napraw.
2. Zwrot lokalu po ustaniu stosunku najmu następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
3. Stan techniczny lokalu po ustaniu stosunku najmu określa protokół zdawczo-odbiorczy z daty zwrotu lokalu Wynajmującemu. Ocena stopnia zużycia lokalu nastąpi poprzez porównanie protokołu sporządzonego w dniu przejęcia lokalu przez Najemcę i protokołu zdawczo-odbiorczego z daty zwrotu lokalu Wynajmującemu.
4. Najemca zobowiązuje się przekazać lokal protokołem zdawczo-odbiorczym najpóźniej w dniu

wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu, a w przypadku rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia, w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego, nie krótszym niż 14 dni od daty ustania stosunku najmu. Strony mogą określić inny termin zdania lokalu.

5. W przypadku opuszczenia lokalu przez Najemcę bez jego protokolarnego przekazania, Wynajmujący ma prawo do jednostronnego przejęcia lokalu, po uprzednim powiadomieniu Najemcy o wyznaczonym terminie przejęcia. W takim wypadku Najemcę obciążają wszelkie konsekwencje wynikające z treści protokołu podpisanego wyłącznie przez Wynajmującego.
6. W razie opuszczenia lokalu przez Najemcę nieopróżnionego z rzeczy przez niego wniesionych, rzeczy pozostawione w lokalu po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy najmu, traktowane będą jako porzucone w celu wyzbycia się ich własności, zgodnie z art. 180 Kodeksu cywilnego. Wynajmujący w takim przypadku będzie uprawniony do postąpienia z nimi zgodnie ze swoją wolą, w tym przenieść je w inne miejsce na koszt i ryzyko Najemcy lub usunąć.

§ 8.

Oświadczenia Najemcy

1. Najemca zobowiązuje się informować Wynajmującego niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, w tym w szczególności położonego na terenie miasta Wrocław.
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 uzyska tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości, Wynajmujący wypowiada umowę w części dotyczącej czynszu lub wypowiada umowę najmu.

§ 9.

Wypowiedzenie umowy

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, w tym w szczególności w sposób sprzeczny z obowiązkami umownymi określonymi w § 5 umowy oraz w sposób sprzeczny z Regulaminem porządku domowego, pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal 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, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela, lub
 - 4) używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbioru 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,
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. Obowiązek zapłaty odszkodowania, o którym mowa w ust. 2, ciąży solidarnie na każdej pełnoletniej osobie zajmującej lokal.
4. Wypowiedzenie umowy najmu, pod rygorem nieważności, dokonywane jest na piśmie.

§ 10.

Kary umowne

1. Najemca zobowiązuje się zapłacić Wynajmującemu karę umowną w przypadku niestosowania się do postanowień umowy, w szczególności:
 - 1) w przypadku niestosowania się przez najemcę lub osoby uprawnione do wspólnego zamieszkania do postanowień regulaminów obowiązujących w zasobach Wynajmującego, w tym w szczególności Regulaminu porządku domowego, a także niestosowania się do przepisów przeciwpożarowych oraz nieusuwanie pomimo wcześniejszego powiadomienia rowerów i innego mienia pozostawionych na częściach wspólnych budynków – w wysokości 30% miesięcznego czynszu najmu wskazanego w § 3 ust. 3 umowy najmu za każdy stwierdzony przypadek naruszenia,
 - 2) w przypadku zawinionego uszkodzenia przez najemcę lub osoby uprawnione do wspólnego zamieszkania mienia Wynajmującego, w tym na skutek nieprawidłowej eksploatacji lokalu i/lub pomieszczenia przynależnego oraz uszkodzeń lub dewastacji części budynków przeznaczonych do wspólnego użytku lub inne pomieszczenia, nieruchomości lub otoczenie budynku – w wysokości 30% miesięcznego czynszu najmu wskazanego w § 3 ust. 3 umowy najmu za każdy stwierdzony przypadek naruszenia,
 - 3) w przypadku konieczności wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę, w tym w szczególności mających na celu przywrócenie lokalu do stanu poprzedniego lub konieczności usunięcia usterek i wad w mieniu Wynajmującego, powstałych w wyniku działania lub zaniechania Najemcy lub osób uprawnionych do wspólnego zamieszkania – w wysokości 50% miesięcznego czynszu najmu wskazanego w § 3 ust. 3 umowy najmu za każdy taki stwierdzony przypadek,
 - 4) w przypadku niedopełnienia obowiązku udostępnienia lokalu w przypadkach określonych w § 5 umowy – w wysokości 50% miesięcznego czynszu najmu wskazanego w § 3 ust. 3 umowy najmu za każdy taki stwierdzony przypadek,
 - 5) w przypadku dokonania w lokalu jakichkolwiek zmian bez pisemnej uprzedniej zgody Wynajmującego, w tym szczególności w przypadku dokonania zmian w zakresie struktury/konstrukcji lokalu lub instalacjach budynkowych – w wysokości miesięcznego czynszu najmu wskazanego w § 3 ust. 3 umowy najmu za każdy stwierdzony przypadek naruszenia,
 - 6) w przypadku oddania lokalu, jego części lub pomieszczenia przynależnego do bezpłatnego używania lub w ramach podnajmu osobom trzecim bez uprzedniej, pisemnej zgody wynajmującego – w wysokości miesięcznego czynszu najmu wskazanego w § 3 ust. 3 umowy najmu za każdy potwierdzony rozpoczęty miesiąc naruszenia,
 - 7) w przypadku posiadania tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej lub pobliskiej miejscowości i uchybieniu niezwłocznego powiadomienia o powyższym Wynajmującego – w wysokości miesięcznego czynszu najmu wskazanego w § 3 ust. 3 umowy najmu za każdy rozpoczęty miesiąc naruszenia,
 - 8) w przypadku nieuzasadnionego wezwania od usunięcia usterek lub wad w lokalu, o których mowa w § 5 ust 13 umowy - wysokości 30% miesięcznego czynszu najmu wskazanego w § 3 ust. 3 umowy najmu za każdy stwierdzony przypadek naruszenia.
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo dochodzenia na zasadach ogólnych odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych.

3. Wynajmującemu przysługuje prawo kumulacyjnego naliczania kar umownych.

§ 11.

Okres obowiązywania umowy

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 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 60 dni od dnia, w którym lokal miał zostać wydany.

§ 12.

Kaucja zabezpieczająca

1. Najemca jest zobowiązany do zapłaty kaucji tytułem zabezpieczenia pokrycia należności z tytułu najmu przysługujących Wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu
2. Wynajmujący potwierdza, iż Najemca przed zawarciem niniejszej umowy wpłacił Wynajmującemu kaucję.
3. Wysokość kaucji wynosi zł (słownie złotych: zł), co stanowi ... - krotność określonej w § 3 ust. 3 stawki czynszu.
4. 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.
5. 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.
6. W czasie trwania najmu Najemca nie może domagać się, aby Wynajmujący pokrył z wpłaconej kaucji należności wynikające z tytułu najmu.

§ 13.

Postanowienia końcowe

1. Zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnego aneksu pod rygorem nieważności.
2. Wynajmujący ma prawo do zmiany wzorca umowy i/lub regulaminów obowiązujących w jego zasobach bądź też zastąpić te regulaminy innymi z ważnej przyczyny, za którą uznaje się:
 - 1) zmiany zasad rozliczania mediów,
 - 2) wprowadzenie nowych lub zmianę powszechnie istniejących przepisów prawa dotyczących usług świadczonych przez Wynajmującego,
 - 3) zmiany lub pojawienie się nowych interpretacji powszechnie obowiązujących przepisów prawa na skutek orzeczeń sądów albo decyzji, rekomendacji lub zaleceń organów władzy i administracji publicznej wpływających na usługi świadczone przez Wynajmującego,
 - 4) zmianę w systemach informatycznych wykorzystywanych przez Wynajmującego, usprawniającą ich funkcjonowanie, jeżeli zakres przedmiotowy tej zmiany pozostaje w związku z treścią umowy lub regulaminu i powoduje konieczność modyfikacji jego brzmienia,
 - 5) przypadek, gdy proponowane zmiany mają charakter wyłącznie administracyjno-porządkujący i nie pociągają za sobą negatywnych skutków dla najemców lub też, gdy zmiany są wyłącznie na korzyść najemców, lub

- 6) innych przyczyn, których obecnie nie można sprecyzować lub na które Wynajmujący nie miał wpływu.
3. Zmiany do wzorca umowy, regulaminów lub ich zastąpienie innymi regulaminami wymagają konieczności zachowania przez Wynajmującego trybu określonego w art. 384¹ Kodeksu cywilnego.
4. O wprowadzeniu zmian do wzorca umowy lub regulaminów powołanych w treści niniejszej umowy, Wynajmujący powiadomi Najemcę na piśmie, a w przypadku innych regulaminów w formie co najmniej dokumentowej (e-mail, aplikację iMieszkaniac.pl lub IOK, na piśmie). W przypadku, gdy Najemca nie wyraża zgody na wprowadzone zmiany, jest uprawniony do wypowiedzenia umowy najmu nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, liczonego od dnia powiadomienia Najemcy o wprowadzonych zmianach.

§ 14.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy:

- 1) ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa,
- 2) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 3) ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.

§ 15.

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

§ 16.

Załącznik umowy najmu stanowi jej integralną część:

1. Załącznik do umowy najmu - Oświadczenie o świadomości celów funkcjonowania systemu budownictwa mieszkaniowego (społecznego).

Najemca

Wynajmujący