

UMOWA NAJMU nr/...../...../2016 r.
lokalu mieszkalnego w Towarzystwie Budownictwa Społecznego
Warszawa Południe Spółka z o.o.

zawarta w Warszawie w dniu 2016 roku pomiędzy:

Towarzystwem Budownictwa Społecznego Warszawa Południe Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ulicy Mińskiej 52/54, wpisanym do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy pod numerem 0000030682, NIP: 113-21-07-698, REGON: 014905150, kapitał zakładowy: 86.065.000,00 zł, zwanym dalej „**Wynajmującym**”, reprezentowanym przez:

- – Prezesa Zarządu,
- – Członka Zarządu

a

Panem, synem,
zamieszkałym w, przy ul.
legitymującym się dowodem osobistym nr, PESEL

oraz

Panią, córką,
zamieszkałą w Warszawie, przy ul.
legitymującą się kartą pobytu, urodzoną r. w
zwanymi dalej „**Najemcami**”,

zwanymi dalej „Stronami” a każda z osobną „Stroną”,

o następującej treści:

§ 1.

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem zabudowanej nieruchomości położonej w Warszawie przy numer, stanowiącej działki nr ew. 4/2, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr, obręb 2-03-22, na której posadowiony jest budynek mieszkalny wielorodzinny, w którym na piętrze znajduje się lokal mieszkalny numer o łącznej powierzchni m², będący przedmiotem niniejszej umowy, składający się z następujących pomieszczeń:

- a) pokój m²
- b) pokój m²
- c) przedpokój m²
- d) kuchnia m²
- e) łazienka m²
- f) garderoba m²

§ 2.

1. Wynajmujący oddaje Najemcom w najem, wyłącznie z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe, opisany wyżej lokal mieszkalny na warunkach określonych w niniejszej umowie.

2. Wydanie lokalu następuje na podstawie:

a) wpłaty przez Najemców kaucji na zabezpieczenie pokrycia należności z tytułu najmu lokalu, istniejących w dniu zdania lokalu, w wys. 12-krotnego miesięcznego czynszu po stawce zł/m².

..... zł x 12 miesięcy = zł

(miesięczna kwota czynszu)

Słownie:/100 złotych

b) protokołu zdawczo - odbiorczego określającego ilość i rodzaj znajdujących się w nim elementów wyposażenia, instalacji i urządzeń (**Załącznik nr 1**).

§ 3.

1. Z tytułu najmu lokalu Najemcy są zobowiązani opłacać Wynajmującemu czynsz regulowany w wysokości: zł (słownie: siedemset siedem złotych 04/100) miesięcznie.

2. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych Wynajmującego są ustalane przez zgromadzenie wspólników Spółki Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Południe Sp. z o.o. w Warszawie (Wynajmujący), w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez Wynajmującego pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji remontów budynków oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę.

3. Zgodnie z Uchwałą Nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników TBS Warszawa Południe Spółka z o.o. z dnia 15 września 2015 r., miesięczna stawka czynszu na datę zawarcia niniejszej umowy wynosi zł/m².

4. Czynsz najmu nie może być wyższy w skali roku niż 4%/5% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, z zastrzeżeniem przepisu § 4 ust. 4 niniejszej umowy.

5. Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od Wynajmującego, nie może być dokonywane częściej niż co sześć miesięcy. W przypadku podwyższenia opłat niezależnych od Wynajmującego jest on obowiązany do przedstawienia Najemcy na piśmie zestawienia opłat wraz z przyczyną/podstawą ich podwyższenia.

6. Strony zgodnie oświadczają, że niezależnie od czynszu najmu, Najemcy będą uiszczać miesięczne zaliczki za:

- a) centralne ogrzewanie w wysokości (.....) zł miesięcznie,
- b) zimną wodę w wysokości (.....) zł miesięcznie,
- c) ciepłą wodę w wysokości (.....) zł miesięcznie,

d) wywóz śmieci w wysokości zgodnie z obowiązującą uchwałą Rady Miasta Stołecznego Warszawy.

Odczyty ciepłomierzy i wodomierzy (z.w. i c.w.) oraz rozliczenie zaliczek na pokrycie kosztów dostawy ciepła do lokalu na cele centralnego ogrzewania, pobranej zimnej wody, odprowadzenia ścieków i podgrzania wody będą dokonywane 1 raz w roku w okresach 12 miesięcznych według zasad określonych w „Regulaminie rozliczania mediów w zasobach TBS Warszawa Południe Sp. z o.o.” stanowiącym **Załącznik nr 4** do umowy.

7. Czynsz oraz zaliczki płatne będą na konto Wynajmującego z góry do 10-ego dnia każdego miesiąca, począwszy od dnia podpisania protokołu zdawczo - odbiorczego.

8. W przypadku zmiany wysokości opłat, o których mowa w ust. 1 i 2 dokonywanych w czasie trwania niniejszej Umowy, Najemcy zobowiązują się do zapłaty należności po każdorazowym pisemnym zawiadomieniu przez Wynajmującego.

9. Za zapłatę czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe odpowiadają solidarnie z Najemcami stale mieszkające z nimi osoby pełnoletnie.

10. Za zgodą Wynajmującego, udzieloną na pisemny wniosek Najemców, wysokość miesięcznych zaliczek na poczet opłat niezależnych, o których mowa w ust. 6, może ulec zmianie. Zmiana taka nie wymaga formy pisemnej.

§ 4.

1. Najemcy zobowiązani są składać Wynajmującemu raz na 2 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.

2. Najemcy są obowiązani, na żądanie Wynajmującego, przedstawić zaświadczenie właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez Najemców oraz osoby zgłoszone przez Nich do wspólnego zamieszkania.

3. Do średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego nie wlicza się świadczenia wychowawczego, o którym mowa w ustawie z dnia 11 lutego 2016 r. o pomocy państwa w wychowywaniu dzieci (Dz. U. poz. 195), oraz dodatku wychowawczego, o którym mowa w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2015 r. poz. 332, z późn. zm.).

4. W razie:

1) złożenia przez Najemców w deklaracji oświadczeń niezgodnych z prawdą, Wynajmujący wypowiada umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia; po rozwiązaniu umowy osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane solidarnie płacić towarzystwu miesięczne odszkodowanie za korzystanie z lokalu w wysokości 200% czynszu miesięcznego, jaki płaciłaby, gdyby umowa nie została rozwiązana;

2) gdy Najemcy nie złożą deklaracji w terminie, o którym mowa w ust. 1, Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu w części dotyczącej czynszu;

- 3) gdy Najemcy wykażą w deklaracji dochody przekraczające wysokość określoną w § 30 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (t.j. Dz.U. z 2015 poz.2071, z późn.zm.), zwanej dalej „Ustawą”, Wynajmujący wypowiada umowę najmu w części dotyczącej czynszu, określając nową stawkę w wysokości o 1% wyższej od czynszu dotychczasowego za każdy 1% dochodu gospodarstwa domowego ponad wysokość określoną odpowiednio w § 30 ust. 1 pkt 2 Ustawy;
- 4) gdy Najemcy lub którykolwiek z nich, uzyskają tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w Mieście Stołecznym Warszawa, Wynajmujący wypowiada umowę w części dotyczącej czynszu lub wypowiada umowę najmu.

5. W przypadkach określonych w ust. 4 pkt 2-4 przy ustalaniu nowej stawki czynszu nie stosuje się § 3 ust. 4 niniejszej umowy.

6. W przypadku, o którym mowa w ust. 4 pkt 3, Wynajmujący może, na wniosek Najemców, skrócić wskazany w ust. 1 okres złożenia kolejnej deklaracji. Jeżeli złożona przez Najemców deklaracja o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe potwierdza, że wykazany dochód nie przekracza wysokości określonej odpowiednio w § 30 ust. 1 pkt 2 Ustawy, Wynajmujący wypowiada umowę najmu w części dotyczącej czynszu, ustalając stawkę czynszu na niższym poziomie.

7. W przypadku gdy Najemcy wykażą w trzech kolejnych deklaracjach dochody przekraczające wysokość określoną w § 30 ust. 1 pkt 2 Ustawy, w tym w trzeciej deklaracji dochody przekraczające o 50% wysokość określoną w § 30 ust. 1 pkt 2 Ustawy, Wynajmujący wypowiada umowę najmu.

8. W sprawach dotyczących sposobu deklarowania oraz wzoru deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, jak też dokumentów, które do deklaracji należy dołączyć lub które powinny być przez składających deklarację przechowywane w celu udostępnienia na żądanie Wynajmującego, stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 966 i 984 oraz z 2015 r. poz. 693) dotyczące deklarowania dochodów przy ustaleniu wysokości dodatków mieszkaniowych.

§ 5.

1. Do zamieszkania w lokalu wraz z Najemcami uprawnione są następujące osoby:

.....

2. O zmianie osób uprawnionych do wspólnego zamieszkiwania, Najemcy zobowiązani są zgłosić Wynajmującemu niezwłocznie, nie później niż w terminie siedmiu dni, w formie pisemnej.

3. Najemcom nie wolno podnajmować lokalu albo oddawać do bezpłatnego używania osobom trzecim bez pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 6.

1. Wynajmujący powinien wydać Najemcom lokal w stanie przydatnym do umówionego użytku, wyposażony wg standardów TBS w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania (gazową), tynki, biały montaż, podłogi, stolarkę okienną i drzwiową.
2. Wynajmujący zobowiązany jest do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku umożliwiających Najemcy korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody oraz innych urządzeń należących do wyposażenia lokalu lub budynku.
3. Do obowiązków Wynajmującego należy w szczególności:
 - a) utrzymanie w należyłym stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz jego otoczenia;
 - b) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym, że Najemcę obciąża obowiązek pokrycia szkód powstałych z jego winy, lub z winy osób, za które ponosi odpowiedzialność;
 - c) dokonywanie napraw lokali, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym najemcę, a zwłaszcza:
 - napraw i wymiany instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody bez urządzeń odbiorczych;
 - napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, telefonicznej,
 - wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, nie częściej, niż co 20-25 lat.
4. Wywiązywanie się Wynajmującego z obowiązków określonych powyżej jest uzależnione od terminowej płatności czynszu i opłat eksploatacyjnych przez Najemców.
5. Jeśli przedmiotowy lokal ulegnie zniszczeniu z powodu okoliczności, za które Wynajmujący odpowiedzialności nie ponosi, Wynajmujący nie ma obowiązku przywrócenia stanu poprzedniego.
6. Jeśli w trakcie trwania umowy najmu lokal będzie wymagał napraw koniecznych, które obciążają Wynajmującego, Najemca obowiązany jest powiadomić go o tym niezwłocznie.
7. Najemcy mogą dokonywać zmian i ulepszeń w najmowanym lokalu jedynie za uprzednią pisemną zgodą Wynajmującego, na koszt własny i na własne ryzyko. Jeżeli w wyniku podjętych przez Najemców działań nastąpi awaria lub usterka jakichkolwiek urządzeń budynku – Najemcy ponoszą koszt ich naprawy. W przypadku gdy Najemcy dokonają zmian bądź ulepszeń w najmowanym lokalu bez pisemnej zgody Wynajmującego, Najemcy zobowiązani będą do zapłaty na rzecz Wynajmującego kar umownych i odszkodowań, o których mowa w **Załączniku nr 3** do niniejszej umowy. W wypadku awarii, której usunięcie jest obowiązkiem Wynajmującego, część lokalu objęta naprawą zostaje przez Wynajmującego przywrócona do stanu pierwotnego wg standardów TBS. W przypadku kiedy Najemcy zmienili standard lokalu np. przez położenie tapet, glazury, pomalowania ścian na kolor inny niż biały, nie przysługuje im uprawnienie do żądania zwrotu jakichkolwiek wartości poniesionych nakładów na lokal.

§ 7.

1. Najemcy zobowiązani są wykorzystywać lokal zgodnie z jego przeznaczeniem, utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania jak klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia gospodarcze, dźwigi osobowe itp. oraz otoczenie budynku.

2. Najemcy zobowiązani są do przestrzegania regulaminu porządku domowego zgodnie z postanowieniami **Załącznika nr 2** do niniejszej umowy.

3. Najemców obciąża naprawa i konserwacja:

- 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;
- 2) okien i drzwi;
- 3) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;
- 4) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;
- 5) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;
- 6) pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów;
- 7) etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana;
- 8) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
- 9) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:
 - a. malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 - b. malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.

4. Poza naprawami, o których mowa wyżej Najemcy są zobowiązani do naprawienia szkód powstałych z ich winy lub z winy osób, za które ponoszą odpowiedzialność (np. w przypadku zalania lokalu). Odpowiedzialność Najemców i pełnoletnich osób stale z nim zamieszkujących jest solidarna.

§ 8.

1. Najemcy zobowiązują się udostępnić lokal Wynajmującemu w razie:

- a) awarii wywołującej szkodę lub grożącej powstaniem szkody w celu jej usunięcia,
- b) okresowego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu celem ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
- c) zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę,
- d) niezbędnego remontu w celu usunięcia usterki.

2. Jeżeli Najemcy są nieobecni albo odmawiają udostępnienia lokalu w celu usunięcia awarii, 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. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność Najemców lub pełnoletniej osoby stale z nimi zamieszkującej, Wynajmujący jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia Najemcy. Z czynności tych sporządza się protokół.

§ 9.

1. Po zakończeniu najmu, Najemcy są zobowiązani odnowić lokal i dokonać obciążających go napraw, oraz wydać lokal Wynajmującemu w stanie odnowionym i wolnym od osób i rzeczy.

2. Podstawę rozliczenia zakończenia najmu stanowi protokół zdawczo-odbiorczy, określający stan techniczny lokalu oraz stopień zużycia jego elementów wyposażenia, instalacji i urządzeń.

3. Najemcy są zobowiązani zwrócić Wynajmującemu równowartość zużycia elementów wyposażenia lokalu. Równowartość zostanie określona w protokole zdawczo - odbiorczym. Wynajmujący może potrącić z kaucji równowartość zużycia elementów wyposażenia lokalu oraz kosztów niezbędnych do odnowienia i napraw lokalu.

§ 10.

Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas nieoznaczony.

§ 11.

1. Najemcy mogą wypowiedzieć niniejszą umowę najmu z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia. Wypowiedzenie umowy najmu przez Najemców powinno być, pod rygorem nieważności, dokonane na piśmie.

2. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeśli Najemcy:

- a) pomimo pisemnego upomnienia, używają lokal w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem, w sposób sprzeczny z umową, 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 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,
- c) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody Wynajmującego,
- d) używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku,
- e) w przypadkach przewidzianych w niniejszej umowie.

4. Wypowiedzenie umowy najmu przez Wynajmującego powinno być, pod rygorem nieważności, dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.

§ 12.

1. Najemcy wnieśli na rachunek bankowy Wynajmującego kaucję w wysokości wskazanej w § 2 ust. 2 lit. a niniejszej umowy, na poczet zabezpieczenia należności czynszowych lub innych roszczeń i/lub wiarygodności Wynajmującego związanych z użytkowaniem lokalu przez Najemców, a nieopłaconych w dniu opuszczenia lokalu.

2. W przypadku opróżnienia lokalu w następstwie rozwiązania umowy i uregulowania należności, na poczet których kaucja została pobrana, Najemcy otrzymają w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu zwrot wpłaconej kaucji, zważając na ten sposób, że stanowi ona będzie iloczyn kwoty czynszu obowiązującego w dniu opróżnienia lokalu i liczby 12 (dwanaście) i pomniejszonej o kwoty potrącone zgodnie z postanowieniami § 9 ust. 3 oraz zaległe obowiązania wobec Wynajmującego z tytułu opłat czynszowych i innych, o których mowa w niniejszej umowie.

§ 13.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy:

- a) ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (t.j. Dz.U. z 2015 poz.2071, z późn.zm.),
- b) Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tj. z dnia 6 grudnia 2013 r., Dz.U. z 2014 r. poz. 150 z późn.zm.),
- c) Kodeks Cywilny i inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

§ 14.

Postanowienia niniejszej umowy, w tym Załączników, o których mowa w § 17 ust. 2, dotyczą wszystkich pełnoletnich osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania we wniosku jak i w trakcie obowiązywania niniejszej umowy.

§ 15.

Najemcy oświadczą, że zgodnie z Ustawą o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r. Nr 101, poz. 926 z późn. zm.) wyrażają zgodę na udostępnienie swoich danych osobowych dla potrzeb niezbędnych do realizacji umowy.

§ 16.

Każda zmiana postanowień niniejszej Umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem postanowień § 3 ust. 10.

§ 17.

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

2. Załącznikami do niniejszej umowy są:

- Załącznik nr 1* – *protokół zdawczo-odbiorczy (§ 2 ust. 2 lit. b),*
- Załącznik nr 2* – *regulamin porządku (§ 7 ust. 2),*
- Załącznik nr 3* – *kary za przeróbki w lokalu (§ 6 ust. 7),*
- Załącznik nr 4* – *regulamin rozliczania mediów (§ 3 ust. 6).*

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCY

WZŁÓŻOR