

## WZÓR

Załącznik nr 4 do Regulaminu przetargu na najem lokalu mieszkalnego wolnego w sensie prawnym w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej STOKŁOSY z siedzibą przy ul. Jastrzębowskiego 22 w Warszawie – umowa najmu instytucjonalnego lokalu mieszkalnego dla osób fizycznych.

### UMOWA Nr ...../..... NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO ZNAJDUJĄCEGO SIĘ W ZASOBACH SBM STOKŁOSY

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

**Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa STOKŁOSY** z siedzibą w Warszawie ul. Jastrzębowskiego 22, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy, Sąd Gospodarczy XIII Wydział Krajowego Rejestru Sądowego, Rejestr Przedsiębiorców KRS 0000010235, posiadającą NIP 525-001-13-61 oraz REGON 011052385, reprezentowaną przez:

1.....  
2.....

zwaną dalej SPÓŁDZIELNIA,

a

Panią/Panem.....zam.....  
adres zameldowania.....  
adres do korespondencji.....  
PESEL:.....

zwanym dalej NAJEMCĄ, o następującej treści:

#### § 1

1. SPÓŁDZIELNIA oświadcza, iż budynek znajdujący się w Warszawie przy ul. .... został wybudowany z nakładów własnych SPÓŁDZIELNI.
2. SPÓŁDZIELNIA oddaje NAJEMCY do odpłatnego korzystania lokal mieszkalny nr ..., o powierzchni ..... m<sup>2</sup>, znajdujący się na ..... budynku przy ul. .... w Warszawie.
3. NAJEMCA oświadcza, że będący przedmiotem umowy lokal mieszkalny będzie wykorzystywany wyłącznie na potrzeby mieszkaniowe NAJEMCY i w jednym pokoju nie będą zamieszkiwać więcej niż dwie osoby. NAJEMCA zgłasza do zamieszkiwania w lokalu .... osobę/osoby/osób.
4. Lista osób wraz z ich numerami PESEL, adresami zameldowania oraz danymi kontaktowymi stanowi załącznik nr 1 do umowy. Zmiana danych osób wymaga wskazania nowych osób uprawnionych do zamieszkania z podaniem ww. danych najpóźniej w dniu ich zamieszkania w lokalu. Doręczenie nowej listy osób nie stanowi zmiany umowy najmu.
5. Każdorazowo, osoby zamieszkujące lokal, których dane są przekazywane Spółdzielni przez Najemcę, składają pisemne oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie ich danych osobowych w związku z realizacją umowy. Wzór oświadczenia stanowi załącznik nr 2 do umowy.
6. Najemca nie ma prawa do oddawania w podnajem lub do bezpłatnego używania przedmiotu najmu w całości lub częściach osobom trzecim bez pisemnej zgody Spółdzielni. Zastrzeżenie nie dotyczy osób, które zostały wskazane do zamieszkania w lokalu w załączniku do umowy.
7. Najemca nie może dokonać przeniesienia prawa i obowiązków z niniejszej umowy na podmiot trzeci bez pisemnej zgody Spółdzielni.

#### § 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 (załącznik nr 3), tj. niezwłocznie po dostarczeniu do Spółdzielni oświadczenia o poddaniu się egzekucji 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 wносить comiesięczne 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 liczby zamieszkałych w lokalu osób. W SPÓŁDZIELNI obowiązuje segregacja odpadów komunalnych. 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 NAJEMCE liczbą osób a liczbą osób fizycznie korzystających z lokalu, SPÓŁDZIELNIA naliczy opłatę od liczby osób faktycznie korzystających z lokalu od daty powzięcia wiadomości o tym fakcie. Zmiana czynszu spowodowana zmianą wysokości opłat o których mowa wyżej, nie wymaga aneksu do niniejszej umowy.
3. SPÓŁDZIELNIA ma prawo waloryzować wysokość czynszu najmu w przypadku gdy inflacja za okres kwartału (ów) od poprzedniej waloryzacji przekroczy 1% zgodnie z ogłoszonym przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych za dany okres- wprowadzonej od początku następnego kwartału, 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.
4. Czynsz najmu ulega automatycznemu zwiększeniu 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 w/w 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.
5. Czynsz najmu ulega automatycznemu zwiększeniu również w przypadku wzrostu wysokości opłat naliczonych według liczby osób faktycznie zamieszkujących w lokalu- w wysokości odpowiadającej temu wzrostowi. 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. Umowny czynsz płatny jest przez NAJEMCE 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.
7. Zmiana warunków płatności wynikająca ze zmian wysokości czynszu o którym mowa w ust.2, 3, 4, 5, nie wymaga akceptacji NAJEMCY. NAJEMCA upoważnia SPÓŁDZIELNIĘ do wystawiania faktury bez podpisu NAJEMCY.
8. W razie opóźnienia w uiszczaniu opłat, SPÓŁDZIELNI służy prawo pobierania od niezapłaconych w terminie należności odsetek w wysokości maksymalnych odsetek ustawowych.

9. 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.
10. Należności z tytułu korzystania z lokalu należy uiszczać na rachunek SPÓŁDZIELNI nr ..... w Santander Bank Polska S.A.

#### § 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, zgodnie z „Zasadami używania lokali oraz zasadami porządku domowego i dobrego sąsiedztwa w Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej STOKŁOSY”, stanowiącym załącznik nr 4 do niniejszej umowy.
- 2) powiadamiania SPÓŁDZIELNI o wszelkich zmianach liczby osób zamieszkujących w wynajmowanym lokalu – 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) ubezpieczenia, na własny koszt, lokalu od odpowiedzialności cywilnej 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 odpadów komunalnych zgodnie z obowiązującym w Warszawie Regulaminem utrzymania czystości i porządku.

#### § 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 w Santander Bank Polska S.A. nr 30 1090 1056 0000 0001 4369 1134 kwotę kaucji w wysokości trzykrotności czynszu najmu

w wysokości ..... (słownie: ..... ) złotych przed wydaniem lokalu NAJEMCY.

2. NAJEMCA upoważnia SPÓŁDZIELNIĘ do potrącenia z wpłaconej kaucji należności SPÓŁDZIELNI, istniejących w dniu przejęcia lokalu przez SPÓŁDZIELNIĘ. Potrącenia dokonuje się składając oświadczenie na piśmie.
3. 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. Kaucja powiększona będzie o odsetki w wysokości odsetek naliczanych do rachunku bieżącego SPÓŁDZIELNI.
4. 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).
5. W przypadku bezprawnego zajmowania lokalu, o którym mowa w ust. 4, SPÓŁDZIELNIA może naliczać odszkodowanie odpowiadające wysokości czynszu, jaki mogłaby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionej szkody w pełnej wysokości, Spółdzielnia może żądać odszkodowania uzupełniającego.
6. 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 nieuprawnione, niezgłoszone do Spółdzielni lub 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 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 Wynajmującego z wnioskiem o przedłużenie okresu obowiązywania umowy na kolejny czas określony. Przedłużenie okresu obowiązywania umowy wymaga zgody wynajmującego i zawarcia pomiędzy Stronami odrębnego porozumienia zawierającego warunki przedłużenia. Porozumienie powinno być zawarte na piśmie pod rygorem nieważności.

## § 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 lokal 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) opóźnienia NAJEMCY 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 opłat;
  - c) oddania do bezpłatnego używania, podnajmu całości lub części lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem niniejszej umowy osobie trzeciej lub w wypadku przekazania praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy bez zgody SPÓŁDZIELNI,
2. Umowa najmu wygasa, jeżeli nastąpi konieczność wydania Spółdzielni lokalu z przyczyn od niej niezależnych, za które nie odpowiada w szczególności w przypadku utraty prawa do dzierżawionej nieruchomości

3. Rozwiązanie umowy może nastąpić tylko w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

#### § 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. Wzór oświadczenia w formie aktu notarialnego, o którym mowa w ustępie niniejszym stanowi załącznik nr 5 do Umowy.
2. Oświadczenie złożone w formie aktu notarialnego i dostarczone Wynajmującemu w terminie 14 dni od daty podpisania umowy stanowi warunek jej skutecznego zawarcia. Jeżeli powyższe oświadczenie nie zostanie dostarczone w podanym terminie, oznacza to, że umowa nie została zawarta.

#### § 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.
2. Przesyłkę dwukrotnie awizowaną uważa się za skutecznie doręczoną.

#### § 11

Najemca wyraża zgodę na przetwarzanie jego danych osobowych dla celów związanych z realizacją umowy. Dane osobowe będą przechowywane i przetwarzane przez Wynajmującego zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz.U. 2018 poz. 1000 z późn. zm.) Najemca zobowiązany jest dostarczyć zgody osób, o których mowa w § 1 ust. 3, na przetwarzanie ich danych osobowych dla celów związanych z realizacją umowy.

#### § 12

Do spraw nieuregulowanych w niniejszej umowie będą miały zastosowanie wyłącznie przepisy Kodeksu cywilnego.

#### § 13

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Załączniki stanowią integralną część umowy.

#### § 14

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

#### § 15

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

NAJEMCA

SPÓŁDZIELNIA

Radca Prawny  
Agnieszka Stęć