

Umowa najmu lokalu mieszkalnego

zawarta w dniu w Warszawie pomiędzy:

Spółdzielnię Budowlano-Mieszkaniową 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. – **Prezesa Zarządu**
2. – **Zastępcę Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych**

zwaną w dalszej części umowy **Wynajmującym**

a

1.
zam. w Warszawie ul.
legitymującym/ą się dowodem osobistym nr
PESEL, NIP
2.
zam. w Warszawie ul.
legitymującym/ą się dowodem osobistym nr
PESEL, NIP

zwanym/ą/i w dalszej części umowy **Najemcą**

*Umawiające się strony, mając na uwadze zawarcie w dniu dzisiejszym umowy przyrzekającej zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu w formie aktu notarialnego REP. Aw kancelarii Notarialnejnr przy ul. w Warszawie i przeniesienie jego własności na **Najemcę** oraz przewidującej korzystanie przez **Najemcę** z tego lokalu na podstawie stosunku najmu, do czasu uzyskania prawa własności, zawierają umowę najmu o następującej treści:*

§ 1

1. Przedmiotem najmu jest lokal mieszkalny położony w Warszawie przy ul. składający się z pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki z wc / łazienki i wc, o łącznej powierzchni użytkowej m² wraz z помещением przynależnym oznaczonym nr
2. 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.

3. Przedmiot najmu został już **Najemcy** wydany do użytkowania, a przedmiotowa umowa stanowi potwierdzenie dokonanych ustaleń pomiędzy stronami. / Przedmiot najmu zostanie wydany **Najemcy** w dniu *
4. Przedmiot najmu będzie wykorzystywany wyłącznie na cele mieszkaniowe.

§ 2

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. Najemca zgłasza do zamieszkiwania w lokalu osoby. Każda zmiana liczby osób zamieszkujących lokal powinna być zgłoszona niezwłocznie do Spółdzielni celem aktualizacji opłat. Powyższe nie stanowi zmiany umowy najmu.
2. Najemca nie ma prawa do oddawania w podnajem lub do bezpłatnego używania przedmiotu najmu w całości lub częściach osobom trzecim bez pisemnej zgody Spółdzielni wydanej pod rygorem nieważności. Zastrzeżenie to nie dotyczy osób zgłoszonych do zamieszkiwania.
3. Najemca nie może dokonać przeniesienia prawa i obowiązków z niniejszej umowy na podmiot trzeci bez zgody Spółdzielni wydanej pod rygorem nieważności na piśmie.

§ 4

1. **Najemca** zobowiązuje się do:
 - a) użytkowania przedmiotu najmu zgodnie z przeznaczeniem oraz celem określonym w § 1 ust 3,
 - b) nie dokonywania w przedmiocie najmu bez pisemnej zgody **Wynajmującego** zmian naruszających jego konstrukcję jak również remontów obciążających wynajmującego, niedokonywania, bez pisemnej zgody Spółdzielni, prac remontowych, adaptacyjnych oraz zmian naruszających funkcjonalność, układ pomieszczeń lub konstrukcję lokalu.
 - c) utrzymania lokalu we właściwym stanie technicznym i higieniczno – sanitarnym,
 - d) przestrzegania porządku domowego obowiązującego zgodnie z Regulaminem obowiązującym w Spółdzielni,
 - e) wykonywania bieżących drobnych napraw lokalu w tym balkonu i pomieszczenia przynależnego związanych z jego prawidłowym użytkowaniem,
 - f) wykonywania innych napraw zgodnie z art. 681 kodeksu cywilnego, w szczególności Najemca jest zobowiązany do dokonywania na własny koszt konserwacji i napraw dla zachowania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym,
 - g) segregowania odpadów komunalnych zgodnie z obowiązującym w Warszawie Regulaminem utrzymania czystości i porządku.
 - h) 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,
 - i) zawarcia z operatorem sieci energetycznej i dostawcą prądu odrębnej(nych) umowy(ów) na dostawę energii elektrycznej;
 - j) terminowego uiszczania opłat wynikających z umowy.

2. Na **Najemcy** spoczywa obowiązek naprawiania na własny koszt szkód w lokalu oraz w pomieszczeniu przynależnym, za które ponosi odpowiedzialność.
3. Wszelkie nakłady czynione na lokal lub pomieszczenie przynależne w okresie najmu, **Najemca** wykonuje na własny koszt i ryzyko. Po ustaniu stosunku najmu bez względu na przyczynę **Najemca** nie ma prawa żądania zwrotu nakładów koniecznych, ulepszeń oraz drobnych nakładów poczynionych w okresie najmu na lokal.

§ 5

1. **Najemca** nie ma prawa samodzielnie dokonywać zmian przeznaczenia lokalu.
2. **Najemca** może przeprowadzić na własny koszt remont lokalu polegający na: wymianie sanitariatów, uzupełnieniu braków w ściankach działowych, malowania, wymianie glazury oraz drzwi itp.
3. Ewentualne planowane przez **Najemcę** prace wymagające pozwolenia na budowę lub zgłoszenia prac budowlanych muszą:
 - a) być każdorazowo uzgodnione z **Wynajmującym** przed ich rozpoczęciem i uzyskać pisemną zgodę **Wynajmującego** na ich wykonanie przed przystąpieniem do ich realizacji;
 - b) posiadać wymaganą przepisami dokumentację projektową na te prace spełniającą wymogi techniczne związane z zakresem adaptacji,
 - c) zostać zgłoszone do Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Dzielnicy Ursynów w celu uzyskania pozwolenia na budowę lub w celu prawidłowego zgłoszenia prac budowlanych.
4. Wszystkie warunki określone w ust 3 muszą być spełnione łącznie pod rygorem rozwiązania umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia. Przed złożeniem oświadczenia o rozwiązaniu umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia **Wynajmujący** jest zobowiązany wezwać **Najemcę** do wykonania obowiązków określonych w ust. 3 z wyznaczeniem dodatkowego 30 dniowego terminu do ich wykonania.

§ 6

Wynajmujący nie odpowiada za szkody na osobie, w mieniu **Najemcy** i użytkowanym lokalu powstałe wskutek ognia, włamania i innych zdarzeń losowych. **Najemca** zobowiązuje się do zawarcia we własnym zakresie umowy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych. **Wynajmujący** ubezpiecza jedynie substancję budynku.

§ 7

1. **Najemca** zobowiązuje się uiszczać określone niniejszą umową opłaty czynszowe związane z lokalem w terminie do 15 każdego miesiąca w wysokości określonej każdorazowo w zawiadomieniu o wysokości opłat. Opłaty z tytułu najmu są równe wysokości opłat eksploatacyjnych naliczanych jak dla członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielczy tytuł do lokalu mieszkalnego takiego samego jak wynajęty.
2. **Najemca** we własnym zakresie ponosi koszty energii elektrycznej na podstawie umowy zawartej z dostawcą.
3. Załącznik do niniejszej umowy określa wysokość czynszu na dzień zawarcia niniejszej umowy.

§ 8

1. Zapłata czynszu następować będzie bez uprzedniego wezwania z góry w terminie do 15 dnia każdego miesiąca na konto **Wynajmującego** nr konta
.....
2. W sprawie ustalania wysokości czynszu najmu mają wprost zastosowanie postanowienia Statutu oraz uchwał Rady Nadzorczej dotyczące zasad gospodarki zasobów mieszkaniowych i zasad ustalania opłat eksploatacyjnych obciążających członków Spółdzielni.

3. Zmiany wysokości czynszu najmu następują automatycznie, tak jak zmiany opłat eksploatacyjnych, nie wymagają zawierania aneksów do umowy. **Wynajmujący** zobowiązuje się do informowania **Najemcy** o każdej zmianie czynszu w terminach takich samych jak członków Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielczy tytuł prawny do lokalu.

§ 9

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony, do uzyskania przez **Najemcę** prawa własności do wynajętego lokalu, nie dłużej niż na 10 lat.
2. W przypadku przedłużenia okresu obowiązywania stosunku zobowiązaniowego wynikającego z zawarcia umowy przyrzeczenia zawarcia umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu i przeniesienia tego prawa na **Najemcę**, poza termin wskazany w ust. 1 powyżej, umowa niniejsza przedłuża się automatycznie na okres obowiązywania powyższego stosunku zobowiązaniowego. Strony zgodnie oświadczają, iż ich intencją pozostaje związanie umową najmu na czas określony nie dłuższy niż 10 lat z możliwością przedłużenia na dalszy analogiczny czas oznaczony.
3. Z uwagi na *causę* zawarcia niniejszej umowy wygasa ona w przypadku wygaśnięcia roszczenia o zawarcie przyrzeczonej umowy ustanowienia odrębnej własności wynajętego lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności na **Najemcę**, z jakichkolwiek przyczyn.

§ 10

1. **Wynajmujący** uprawniony jest do rozwiązania umowy najmu w przypadku:
 - a) Naruszenia postanowień § 3 ust 2 i 3 oraz § 5;
 - b) Zaistnienia przyczyn opisanych w § 11 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie KC.
2. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy **Najemca** zobowiązany jest do opróżnienia wynajętego lokalu i zdania go **Wynajmującemu** w stanie wolnym od osób i rzeczy w terminie trzech miesięcy od rozwiązania lub wygaśnięcia umowy.
3. 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. Oświadczenie w formie aktu notarialnego, o którym mowa w ustępie niniejszym stanowi **załącznik** do Umowy.
4. 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.

§ 11

1. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, sporządzonej w postaci aneksu do umowy.
2. 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

W przypadku zwłoki z zapłatą opłat czynszowych **Najemca** jest zobowiązany do zapłaty odsetek za zwłokę.

§ 13

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową najmu zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (Dz. U. nr 150 z 2014 r. – tekst jednolity) oraz odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. 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 lub do rąk własnych również za potwierdzeniem odbioru. Nie dotyczy to faktur, które są doręczane listem zwykłym.
3. Przesyłkę dwukrotnie awizowaną uważa się za skutecznie doręczoną.
4. Wszelkie spory wynikłe z realizacji niniejszej umowy, rozstrzygać będzie sąd powszechny właściwy dla siedziby Spółdzielni.

§ 14

Spory powstałe między stronami związane z niniejszą umową podlegają rozstrzygnięciu przez Sąd właściwy dla siedziby **Wynajmującego**.

§ 15

Umowa została sporządzona w trzech dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

Najemca

Wynajmujący