

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

zawarta w Warszawie w dniu roku pomiędzy:

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

- – **Prezesa Zarządu,**

- – **Członka Zarządu,**

a

.....,
zamieszkałą, ul.,
PESEL:,
zwaną dalej „**Najemcą**”,

zwanymi „**Stroną**”,
o następującej treści:

§ 1.

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem zabudowanej nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy **Derkaczy** numer **59**, stanowiącej działki nr ew., obręb, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczyste nr na których posadowiony jest budynek mieszkalny wielorodzinny, w którym na znajduje się lokal mieszkalny numer o łącznej powierzchni **m²**, będący przedmiotem niniejszej umowy, składający się z następujących pomieszczeń:

- | | |
|---------------|----------------------|
| a) pokój | m ² |
| b) pokój | m ² |
| c) przedpokój | m ² |

- d) aneks kuchenny m²
e) łazienka m²

§ 2.

1. Wynajmujący oddaje Najemcy 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 Najemcę kaucji na zabezpieczenie pokrycia należności z tytułu najmu lokalu, istniejących w dniu zdania lokalu, w wys. 12-krotnego miesięcznego czynszu po stawce 22,84 zł/m².

..... zł x 12 miesięcy = zł
(miesięczna kwota czynszu)

Słownie: zł /100

- 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 Najemca jest zobowiązany opłacać Wynajmującemu czynsz regulowany w wysokości: zł (słownie: zł /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 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników TBS Warszawa Południe Spółka z o.o. z dnia 7 lutego 2025 r., miesięczna stawka czynszu na datę zawarcia niniejszej umowy wynosi **22,84 zł/m²**.

4. Czynsz najmu nie może być wyższy w skali roku niż 3,0 % 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. 3 i 4 niniejszej umowy.

5. Podwyższanie czynszu nie może być dokonywane częściej niż co sześć miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać. Zmiana stawki czynszu i wysokości opłat dodatkowych nie wymaga aneksu do umowy.

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 lub 2 razy w roku w okresach 6-miesięcznych, zgodnie z decyzją Wynajmującego, według zasad określonych w „Regulaminie rozliczania mediów w zasobach TBS Warszawa Południe Sp. z o.o.” stanowiącym **Załącznik nr 4** do umowy.

Po dokonaniu rozliczenia zaliczek Wynajmujący przedstawia Najemcy pisemną informację o wysokości zaliczek za media obowiązujących w kolejnym okresie rozliczeniowym. Wysokość zaliczek Wynajmujący wylicza w oparciu o koszty zużycia mediów za poprzedni rok rozliczeniowy.

7. Czynsz oraz zaliczki płatne będą na konto Wynajmującego z góry do 10-ego dnia każdego miesiąca kalendarzowego, począwszy od dnia podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego na rachunek bankowy Wynajmującego prowadzony w BGK o numerze:

8. W przypadku zmiany wysokości opłat niezależnych od Wynajmującego dokonywanych w czasie trwania niniejszej Umowy, Najemca zobowiązany jest do ich zapłaty w nowej wysokości po pisemnym zawiadomieniu przez Wynajmującego. W przypadku podwyższenia opłat niezależnych od Wynajmującego jest on obowiązany do przedstawienia Najemcy na piśmie zestawienia opłat wraz z przyczyną/podstawą ich podwyższenia.

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

§ 4.

1. Najemca oświadcza, że on i osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania spełniają ustawowe warunki zawarcia umowy najmu z Towarzystwem Budownictwa Społecznego, wynikające także z ustawy o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych w związku z tym, że inwestycja została sfinansowana z wykorzystaniem finansowego wsparcia udzielonego w ramach planu rozwojowego, a wskazane przez niego informacje w deklaracji i wniosku o zawarcie umowy najmu są zgodne z prawdą.

2. Najemca oświadcza, że on i osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania nie posiadają innego tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego na terenie Rzeczypospolitej Polskiej. Najemca jest obowiązany informować Wynajmującego niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego przez niego lub osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkania.

3. W przypadku złożenia przez Najemcę w deklaracji lub wniosku o zawarcie umowy najmu 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.

4. W przypadku, gdy Najemca lub osoba uprawniona do wspólnego zamieszkania uzyskała tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego, Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia lub wypowiedzieć obowiązującą stawkę czynszu.

§ 5.

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

-**PESEL**,
-**PESEL**,

2. O zmianie osób uprawnionych do wspólnego zamieszkiwania, Najemca zobowiązany jest zgłosić Wynajmującemu niezwłocznie, nie później niż w terminie siedmiu dni, w formie pisemnej.

3. Najemcy nie wolno podnajmować lokalu albo oddawać do bezpłatnego używania w całości lub części osobom trzecim bez pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 6.

1. Wynajmujący powinien wydać Najemcy 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 należytym 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;
- 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 Najemcę.

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. Najemca może dokonywać zmian i ulepszeń w najmowanym lokalu jedynie za uprzednią pisemną pod rygorem nieważności zgodą Wynajmującego, na koszt własny i na własne ryzyko (bez prawa do żądania zwrotu wartości poniesionych nakładów). Jeżeli w wyniku podjętych przez Najemcę działań nastąpi awaria lub usterka jakichkolwiek urządzeń budynku – Najemca ponosi koszt ich naprawy. W przypadku gdy Najemca dokona zmian bądź ulepszeń w najmowanym lokalu bez pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest 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 Najemca zmienił standard lokalu np. przez położenie tapet, glazury, pomalowania ścian na kolor inny niż biały, nie przysługuje mu uprawnienie do żądania zwrotu jakichkolwiek wartości poniesionych nakładów na lokal.

§ 7.

1. Najemca zobowiązany jest 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. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania regulaminu porządku domowego zgodnie z postanowieniami **Załącznika nr 2** do niniejszej umowy.

3. Najemcę 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 Najemca jest zobowiązany do naprawienia szkód powstałych wskutek zdarzeń, za które ponosi odpowiedzialność.

§ 8.

1. Najemca zobowiązuje 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 Najemca jest nieobecny albo odmawia 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 Najemcy lub pełnoletniej osoby stale z nim 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, Najemca jest zobowiązany 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. Najemca jest zobowiązany 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.

4. Najemcy nie przysługuje prawo do żądania zwrotu nakładów poniesionych na lokal.

§ 10.

Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas oznaczony – 9 lat od dnia zawarcia umowy.

§ 11.

1. Najemca może wypowiedzieć niniejszą umowę najmu z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia z ważnych powodów wskazanych na piśmie, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Wypowiedzenie umowy najmu przez Najemcę powinno być, pod rygorem nieważności, dokonane na piśmie. Za ważny powód strony uznają w szczególności zmianę miejsca pracy, zmianę sytuacji rodzinnej powodującej konieczność zmiany zajmowanego metrażu.

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

- a)** jeśli Najemca pomimo pisemnego upomnienia, używa 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)** jeśli Najemca jest w zwłoce z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od Wynajmującego pobieranych przez Wynajmującego w przypadku, gdy Najemca nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług, 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,
- c)** jeśli Najemca wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody Wynajmującego,
- d)** jeśli Najemca używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku,
- e)** w przypadkach przewidzianych w niniejszej umowie lub w przepisach powszechnie obowiązujących.

3. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia z powodu niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy.

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

§ 12.

1. Najemca wniósł na rachunek bankowy Wynajmującego kaucję w wysokości wskazanej w § 2 ust. 2 lit. a niniejszej umowy, na poczet zabezpieczenia należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących Wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.

2. Zwrotowi podlega kaucja zwaloryzowana w ten sposób, że stanowić ona będzie iloczyn kwoty czynszu obowiązującego w dniu opróżnienia lokalu i liczby 12 (dwanaście) Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez Najemcę, po potrąceniu należności Wynajmującego z tytułu najmu lokalu lub innych należności należnych wobec Wynajmującego.

§ 13.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy:

- a)** ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (t.j. Dz.U.2024 poz. 527)
- 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,

- d) ustawy z dn. 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (t.j. Dz.U. 2024 poz. 304)

§ 14.

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, niezależnie od wskazania dokonanego w tym zakresie przez Najemcę.

§ 15.

1. Najemca oświadcza, że zapoznał się z informacją dotyczącą ochrony danych osobowych w **Towarzystwie Budownictwa Społecznego Warszawa Południe Sp. z o.o.** Klauzula informacyjna dla Najemcy stanowi **załącznik nr 5** do Umowy.
2. Lokal mieszkalny wybudowany został przy udziale finansowania zwrotnego i środków z Funduszu Dopłat, w związku z czym wyodrębnianie go na własność jest możliwe tylko w przypadkach wskazanych w ustawie o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (dalej jako: Ustawa) i ustawie o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych.

§ 16.

Każda zmiana postanowień niniejszej Umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem odmiennych postanowień umownych.

§ 17

Najemca oświadcza, że od dnia zawarcia niniejszej umowy, adres wskazany w § 1 tj. adres wynajmowanego lokalu stanowi jego adres zamieszkania.

§ 18.

1. Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
2. Załączniki do umowy stanowią jej integralną treść. 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),

Załącznik nr 5 - klauzula informacyjna dotycząca ochrony danych osobowych dla Najemców (§ 15),

Załącznik nr 6 - zawiadomienie o przelewie wierzytelności,

Załącznik nr 7 - kopia świadectwa charakterystyki energetycznej lokalu

Załącznik nr 8 – zgoda na prowadzenie komunikacji drogą elektroniczną

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

Tożsamość najemcy została zweryfikowana na
podstawie okazanego dokumentu tożsamości.

.....

(data i podpis Pracownika TBS)