

UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO

nr LM/_____/2025

zawarta w dniu2025 r. Warszawie, pomiędzy:

Spółdzielnię Mieszkaniową „JELONKI” z siedzibą w Warszawie przy ul. Powstańców Śląskich 4A, 01-381 Warszawa, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0000069548, NIP: 5250009950, REGON: 011049377, reprezentowaną przez:

1. **Radosław** Prezesa Zarządu,
2. **Jana Kozłowski** Zastępcę Prezesa ds. Techniczno - Eksploatacyjnych,

zwaną dalej „Wynajmującym”,

a

Zwaną/ym dalej „Najemcą”,
łącznie zwanymi dalej „Stronami”,
o następującej treści:

I. PRZEDMIOT UMOWY

§ 1

1. Na podstawie niniejszej Umowy, Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal mieszkalny nr będący w posiadaniu Wynajmującego, położony na w budynku przy ul. w Warszawie, o powierzchni ogólnej m², składający się z następujących pomieszczeń:, a Najemca lokal ten przejmuje.
2. Lokal będący przedmiotem najmu wyposażony jest w następujące instalacje:
 - a) elektryczną,
 - b) centralnego ogrzewania
 - c) wodociągowo- kanalizacyjną,
 - d) centralnej ciepłej wody.

§ 2

1. Wynajmujący przekazuje przedmiot Umowy Najemcy w stanie technicznym określonym w protokole zdawczo-odbiorczym lokalu stanowiącym integralną część niniejszej Umowy, jako załącznik nr 1, a Najemca nie wnosi co do niego żadnych zastrzeżeń.
2. Najemca odpowiada materialnie za przekazany mu lokal wraz z jego wyposażeniem.
3. Najemca oświadcza, że zapoznał się z Regulaminem najmu lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Jelonek” z dnia 27.10.2020 r. oraz Regulaminem porządku domowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Jelonek” z dnia 26.11.2019 r. i zobowiązuje się do ich przestrzegania.

§ 3

1. Bez zgody Wynajmującego i w formie pisemnej pod rygorem nieważności, Najemca nie może dokonywać żadnych adaptacji i zmian w przedmiocie najmu.
2. W uzasadnionych przypadkach, na pisemny wniosek Najemcy, Wynajmujący może wyrazić zgodę na dostosowanie przestrzeni lokalu do potrzeb Najemcy.
3. Wszelkie koszty związane ze zmianą i adaptacją lokalu ponosi Najemca, bez prawa dochodzenia zwrotu tych kosztów od Wynajmującego również w trakcie obowiązywania Umowy jak i po jej rozwiązaniu. Najemca nie może również żądać nakładów z powrotem, choćby mógł to uczynić bez uszkodzenia rzeczy.

II. KORZYSTANIE Z LOKALU MIESZKALNEGO

§ 4

1. Najemca oświadcza, że w przedmiotowym lokalu będą zamieszkiwać 1 osoba.
2. Najemca zobowiązuje się do bezzwłocznego pisemnego poinformowania Wynajmującego o zmianach ilości osób zamieszkujących w lokalu, pod rygorem rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym.

§ 5

Najemca zobowiązuje się do:

1. używania najętego lokalu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem i obowiązującymi przepisami prawa administracyjnego, budowlanego i sanitarnego;
2. dokonywania drobnych nakładów i bieżących napraw związanych ze zwykłą eksploatacją lokalu, a w szczególności:
 - a) konserwacji i naprawy podłóg, drzwi i okien,
 - b) naprawy lub wymiany zamknięć okiennych, drzwiowych i innych,
 - c) naprawy wyposażenia instalacji wodociągowej i kanalizacji, polegającej na usuwaniu uszkodzeń bądź wymianie zużytych części,
 - d) naprawy urządzeń elektrycznych lokalu polegającej na usuwaniu uszkodzeń bądź wymianie części zużytych,
 - e) uzupełniania oszklenia drzwi, okien i oświetlenia lokalu,
 - f) naprawy urządzeń sanitarnych oraz usuwania zatkanych przewodów odpływowych od urządzeń,
 - g) naprawy i wymiany osprzętu elektrycznego – instalacji lokalu bez wymiany przewodów,
 - h) odnawiania lokalu i pomieszczeń przynależnych w okresach gwarantujących utrzymanie ich w należytej czystości i we właściwym stanie technicznym poprzez: malowanie/tapetowanie ścian oraz malowanie olejne drzwi i okien w celu zabezpieczenia ich przed korozją;
3. niezabudowywania w sposób trwały zaworów lub rewizji instalacyjnych;

4. ubezpieczenia od ognia, zalania i kradzieży mienia znajdującego się w lokalu, stanowiącego własność Najemcy; w przypadku niedopełnienia powyższego obowiązku powstałe straty w całości obciążają Najemcę;
5. ponoszenia odpowiedzialności za szkody wyrządzone osobom trzecim związane z wynajmem;
6. udostępniania przedstawicielom Wynajmującego, zajmowanego lokalu do wglądu celem przeprowadzenia kontroli stanu ochrony przeciwpożarowej i stanu urządzeń technicznych;
7. zawarcia, z chwilą przejęcia lokalu protokołem zdawczo-odbiorczym, odrębnej umowy z firmą Innogy Polska SA celem rozliczania się za zużycie energii elektrycznej oraz z Gazownią Warszawską celem rozliczania się z poboru gazu bezpośrednio z dostawcami, bez udziału Wynajmującego.

§ 6

Bez pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca nie może oddać części lokalu lub całości lokalu innej osobie trzeciej w podnajem lub do bezpłatnego używania, pod rygorem rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym.

§ 7

1. Wszelkiego rodzaju awarie instalacji i urządzeń technicznych oraz potrzeby dokonania napraw, których dokonanie obciąża Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest zgłosić niezwłocznie pod rygorem obciążenia go odpowiedzialnością za szkody wynikające z opóźnienia w zgłoszeniu.
2. Najemca zobowiązany jest udostępnić lokal i umożliwić wykonanie w nim napraw, które należą do Wynajmującego oraz robót niezbędnych do utrzymania w należytym stanie budynku i znajdujących się w nim urządzeń i instalacji.
3. W przypadku stwierdzenia, że lokal uległ całkowitemu zużyciu lub jego stan sanitarny jest nienależyty, Wynajmujący może wystąpić do Najemcy o niezwłoczne przeprowadzenie remontu, dezynsekcji lub deratyzacji na koszt Najemcy.
4. Najemca wyraża zgodę na zastępcze wykonanie przez Wynajmującego, na jego koszt, obowiązujących Najemcę napraw, których niewykonanie w terminie może powodować uszkodzenie budynku lub lokalu zajmowanego przez Najemcę. Przed przystąpieniem do zastępczego wykonania napraw, Wynajmujący wezwie na piśmie Najemcę do przeprowadzenia napraw we własnym zakresie, zakreślając mu odpowiedni termin liczony od dnia doręczenia wezwania.

III. CZYNSZ I OPŁATY EKSPLOATACYJNE

§ 8

1. Z tytułu najmu Najemca, od dnia przyjęcia lokalu protokołem zdawczo-odbiorczym, tj. od dn. r., zobowiązany jest do zapłaty Wynajmującemu:
 - a) miesięcznego czynszu najmu wysokości:
 - b) miesięcznych opłat eksploatacyjnych, będących zaliczką na pokrycie kosztów eksploatacji lokalu mieszkalnego i zużycia mediów rozliczanych, co najmniej raz w roku kalendarzowym, określonych w załączniku nr 2 niniejszej Umowy.
2. Najemca upoważnia Wynajmującego do doręczania faktur VAT bez podpisu Najemcy.
3. Najemca zobowiązany jest uiszczać opłaty za lokal, o których mowa w ust. 1 co miesiąc z góry do dnia 20-go każdego miesiąca przelewem na indywidualne konto wskazane w książeczce opłat czynszowych.

4. W przypadku uchybienia wskazanym wyżej terminom zapłaty, Wynajmującemu przysługuje prawo naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie.

§ 9

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo podwyższania wysokości stawki czynszu ustalonej w Umowie raz w roku kalendarzowy, o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w danym roku, publikowany przez GUS, począwszy od dnia 1 maja 2026 r.
2. Zmiana wysokości czynszu wg zasad określonych w ust. 1 nie stanowi zmiany Umowy, lecz wymaga pisemnego zawiadomienia.

§ 10

1. W przypadku zmiany wysokości stawek eksploatacyjnych, Wynajmujący zobowiązuje się niezwłocznie powiadomić Najemcę o nowej wysokości opłat, a Najemca zobowiązany jest do wnoszenia ich w zmienionej wysokości.
2. Do zmiany wysokości opłat stosuje się odpowiednio § 9 ust. 2.

IV. KAUCJA ZABEZPIECZENIE UMOWY

§ 11

1. Dla zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego, mogących wyniknąć z niniejszej Umowy, Strony ustalają kaucję w wysokości: tj. wysokość 1-miesięcznego czynszu i opłat związanych z eksploatacją w tej kwocie brutto, płatną przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego:
PKO BP 23 1020 1185 0000 4602 0012 3240, najpóźniej do dnia podpisania niniejszej Umowy.
2. Niewpłacenie przez Najemcę kaucji w terminie wskazanym w ust. 1 stanowi podstawę do rozwiązania Umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia tj. ze skutkiem natychmiastowym.
3. Wynajmujący zobowiązuje się do zwrócenia Najemcy kaucji w formie gotówkowej, w terminie 60 dni po protokolarnym przekazaniu opróżnionego lokalu przez Najemcę, zgodnie z § 14 oraz po dokonaniu wszelkich rozliczeń finansowych, wynikających z niniejszej Umowy.
4. Z wpłaconej kaucji Wynajmującemu przysługuje prawo potrącenia wszelkich opłat wynikających z niniejszej Umowy oraz odszkodowania z tytułu zniszczenia lokalu powstałego z winy Najemcy.

§ 12

1. W celu zabezpieczenia płatności czynszu i innych opłat, o których mowa w § 8 Umowy, Najemca podda się dobrowolnej egzekucji z całego majątku wprost z aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. do kwoty
Akt notarialny powinien zawierać oświadczenie Najemcy o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. oraz zgodę na prowadzenie przez Wynajmującego egzekucji na podstawie tego aktu, co do całości lub części roszczenia, a także termin co do którego Wynajmujący może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności, przy czym zdarzeniem od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku jest niewykonanie zobowiązań wynikających z § 8 oraz bezskuteczny upływ terminu od pisemnego wezwania do dobrowolnego spełnienia świadczenia. Wynajmujący może wystąpić o nadanie aktowi klauzuli wykonalności w terminie 6 miesięcy od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania stosunku najmu.

2. Najemca podda się dobrowolnej egzekucji w formie aktu notarialnego stosownie do treści art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. tj. wydania przedmiotu najmu. Akt notarialny powinien zawierać oświadczenie Najemcy o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c., przy czym zdarzeniem, od którego jest uzależnione wykonanie obowiązku jest wygaśnięcie, rozwiązanie Umowy najmu przez którąkolwiek ze Stron oraz bezskuteczny upływ terminu od pisemnego wezwania do dobrowolnego wydania przedmiotu najmu. Wynajmujący może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w terminie 6 miesięcy od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania stosunku najmu.
3. Najemca przedłoży akt notarialny, o którym mowa w ust. 1 i 2, w terminie 14 dni od dnia podpisania niniejszej Umowy.

V. CZAS TRWANIA UMOWY

§ 13

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony od dnia r.
2. Każda ze Stron może wypowiedzieć niniejszą Umowę z zachowaniem 3 – miesięcznego okresu wypowiedzenia liczonego od końca miesiąca, w którym wypowiedzenie złożono.
3. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, ze skutkiem natychmiastowym w przypadku naruszenia przez Najemcę postanowień Umowy, a w szczególności:
 - a) jeżeli Najemca dopuszcza się opóźnienia z zapłatą czynszu przez dwa pełne okresy płatności, mimo udzielenia mu przez Wynajmującego dodatkowego 14-dniowego terminu na uregulowanie należności,
 - b) gdy Najemca nie przestrzega przepisów przeciwpożarowych,
 - c) naruszenia warunków, o których mowa w § 3, § 4, § 5, § 6, § 8, § 11, § 12 niniejszej Umowy,
 - d) jeżeli Najemca nie przestrzega ogólnie przyjętych zasad i norm porządku domowego, tj. m.in. zachowania ciszy nocnej i niezakłócania spokoju mieszkańcom w ciągu dnia.
4. Oświadczenie Wynajmującego o rozwiązaniu Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, ze skutkiem natychmiastowym wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
5. Dla zabezpieczenia czynszu oraz świadczeń dodatkowych, z którymi Najemca zalega minimum dwa pełne okresy płatności, Wynajmującemu przysługuje ustawowe prawo zastawu na rzeczach ruchomych Najemcy, znajdujących się w lokalu.

VI. ZAKOŃCZENIE UMOWY

§ 14

1. Najpóźniej w dniu rozwiązania Umowy, Najemca zobowiązany jest:
 - a) zwrócić Wynajmującemu opróżniony lokal protokołem zdawczo-odbiorczym, w stanie odnowionym dokonując uprzednio na własny koszt wszelkich obciążających go napraw,
 - b) spłacić wszelkie należności wynikające z Umowy,
 - c) zwrócić Wynajmującemu równowartość zużycia urządzeń sanitarno-technicznych stanowiących normatywne wyposażenie lokalu oraz podłóg, wynikających z zapisów protokołów przejęcia i zdania lokalu,
 - d) usunąć reklamy, szyldy, ślady po montażu i przywrócić otoczenie do stanu poprzedniego, na własny koszt.

2. W przypadku niewykonania przez Najemcę obowiązków wskazanych w ust. 1 Wynajmujący obciąży Najemcę równowartością robót przewidzianych do wykonania i ujętych w sporządzonym przez Wynajmującego kosztorysie uwzględniającym ceny SEKOCENBUDU obowiązujące w okresie opróżnienia lokalu. Wynajmujący zastrzega również możliwość potrącenia z kaucji wszelkich należności wynikających z Umowy, w tym należności wynikających ze sporządzonego kosztorysu, o którym mowa wyżej.
3. W przypadku zwłoki w przekazaniu lokalu do dyspozycji Wynajmującego, na skutek wygaśnięcia Umowy najmu, Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną, jednorazowo w wysokości 200% stawki czynszu, o której mowa w § 8 ust. 1 lit. a).
4. W przypadku braku zwrotu lokalu w wyznaczonym terminie, Najemca jest zobowiązany do zapłaty Wynajmującemu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 200% stawki czynszu, o której mowa w § 8 ust. 1 lit. a), za każdy rozpoczęty miesiąc kalendarzowy bezumownego korzystania z lokalu.
5. O zamiarze zwrotu zajmowanego lokalu Najemca zobowiązany jest powiadomić Wynajmującego, co najmniej na 7 dni naprzód. W przypadku niedopełnienia obowiązku i opróżnienia lokalu bez wiedzy Wynajmującego, ustalenie stanu lokalu zostanie dokonane jednostronnie przez Wynajmującego.
6. W przypadku nieprzystąpienia przez Najemcę do protokolarnego zwrotu lokalu w wyznaczonym terminie, Wynajmujący zastrzega sobie prawo do komisyjnego otwarcia lokalu nawet pod nieobecność Najemcy oraz opróżnienia go na jego koszt i ryzyko. Nieobecność Najemcy przy otwarciu lokalu będzie traktowana, jako pozwolenie do wejścia przez Wynajmującego, nawet pod jego nieobecność.

VII. KLAUZULA POUFNOŚCI

§ 15

1. Wynajmujący zobowiązują się do:
 - a) nieujawniania osobom trzecim i nierozpowszechniania informacji w zakresie warunków, na jakich została zawarta niniejsza Umowa, w szczególności: okresu najmu, wysokości opłat czynszowych, opłat eksploatacyjnych i kaucji,
 - b) przechowywania informacji poufnych w sposób uniemożliwiający dostęp do nich osobom nieuprawnionym.
2. Informacje poufne, o których mowa w ust. 1 lit. a) nie będą przez Najemcę ujawniane, rozpowszechniane i udostępniane w jakikolwiek sposób osobom trzecim, bez wyraźnej, uprzedniej zgody Wynajmującego, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W przypadku naruszenia klauzuli poufności przez Najemcę, zobowiązuje się on do zapłaty na rzecz Wynajmującego kary umownej w wysokości 10.000,00 zł (słownie; dziesięć tysięcy złotych) za każdorazowe naruszenie klauzuli poufności.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 16

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia Umowy wymagają zachowania formy pisemnego aneksu pod rygorem nieważności.

2. Wszelkie oświadczenia Stron składane w związku z niniejszą Umową wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Wszelkie pisma kierowane do Wynajmującego będą doręczane na adres: ul. Powstańców Śląskich 4A, 01-381 Warszawa, zaś Najemcy na adres:
Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie, o każdej zmianie adresu swej siedziby, nie później niż w terminie 7 dni od daty dokonania zmiany adresu. Zaniechanie powyższego obowiązku powoduje, że pisma wysłane na adres określony w ust. 3 uznaje się za doręczone prawidłowo.
4. Pismo przesłane drugiej Stronie na adres wskazany w ust. 3, awizowane dwukrotnie uznaje się za doręczone prawidłowo.

§ 17

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Ewentualne spory mogące wynikać z niniejszej Umowy rozpoznawane będą przez Sąd właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującego.

§ 18

1. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.
2. Integralną część Umowy stanowią:
 - 1) Załącznik nr 1 - Protokół zdawczo –odbiorczy,
 - 2) Załącznik nr 2 – Zestawienie opłat eksploatacyjnych,
 - 3) Załącznik nr 3 - Regulamin porządku domowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Jelonki” z dn. 26.11.2019 r.,
 - 4) Załącznik nr 4 - Klauzula informacyjna RODO.
 - 5) Załącznik nr 5 – oświadczenie o wyrażeniu zgody na zamieszkanie najemcy w lokalu
 - 6) Załącznik nr 6 – wskazanie innego lokalu

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA