

## UMOWA NAJMU NR ..... LOKALU SOCJALNEGO

zawarta w dniu 22.06.2012 r. w Warszawie pomiędzy :  
Zakładem Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Żoliborz m. st. Warszawy,  
reprezentowanym przez :

..... - **Dyrektora ZGN w Dzielnicy Żoliborz**  
działającym w imieniu i na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy, zwanym w treści umowy  
„**Wynajmującym**”

a :..... Zwaną w treści umowy „Najemcą”.

### § 1

*Wynajmujący* oświadcza, że na podstawie pełnomocnictwa działa w imieniu właściciela lokalu Miasta Stołecznego Warszawy.

### § 2

1. Przedmiotem umowy jest lokal **nr X** położony w budynku przy **ul. X** w Warszawie wynajmowany *Najemcy* na podstawie skierowania z dnia X, Nr X Burmistrza Dzielnicy Żoliborz Miasta Stołecznego Warszawy.
2. Lokal określony w ust. 1 składa się z : X pokoju, kuchni, przedpokoju, łazienki **o łącznej powierzchni X m<sup>2</sup>**, w tym powierzchnia mieszkalna X m<sup>2</sup> – aktualny pozostaje protokół pomiaru z dnia X .
3. *Najemca* będzie wykorzystywała lokal na cele mieszkalne.
4. Lokal wyposażony jest w następujące instalacje : elektryczną, centralnego ogrzewania, zimnej wody, kanalizacji miejskiej i gazową.

### § 3

1. Do zamieszkania w lokalu wraz z *Najemcą* uprawniona jest :  
XXXXXXXXXXXXXXXXXX
2. *Najemca* zobowiązany jest powiadomić *Wynajmującego* o zmianie liczby osób przebywających w lokalu ponad dwa miesiące. *Wynajmujący* dokonuje także zmian na podstawie wiarygodnych informacji, które sam uzyska.
3. Naliczanie nowego wymiaru opłat, w przypadku zmian liczby osób w lokalu, o których mowa w ust. 2, dokonywane będzie od pierwszego dnia następnego miesiąca kalendarzowego, po miesiącu w którym zgłoszono zmianę lub *Wynajmujący* uzyskał wiarygodną informację o zmianie.

### § 4

W okresie trwania najmu strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego miejsca zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną uważa się za doręczoną.

### § 5

*Wynajmujący* jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiającymi *Najemcy* korzystanie z wody, paliw gazowych, ciepła, energii elektrycznej oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określone odrębnymi przepisami.

### § 6

1. *Najemca* jest obowiązany utrzymywać lokal we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym oraz przestrzegać regulaminu porządku domowego. *Najemca* jest

także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku jak klatka schodowa, korytarze, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

2. *Najemcę* obciąża naprawa i konserwacja oraz wymiana, jeśli wynika z okoliczności, za które *Najemca* ponosi odpowiedzialność :
  - 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych, okładzin ceramicznych, szklanych i innych,
  - 2) okien i drzwi,
  - 3) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,
  - 4) kuchni, 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,
  - 6) etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt *Wynajmującego*, także jego wymiana,
  - 7) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
  - 8) innych elementów wyposażenia lokalu przez :
    - a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
    - b) malowanie okien i drzwi, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.

## § 7

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, *Najemca* jest obowiązany do niezwłocznego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia. Jeżeli *Najemca* jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, *Wynajmujący* ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej, także przy jej udziale.
2. Po wcześniejszym ustaleniu terminu *Najemca* obowiązany jest udostępnić *Wynajmującemu* lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach, również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania, a także zastępczego wykonania prac obciążających *Najemcę*.

## § 8

Odpowiedzialność *Najemcy* i pełnoletnich osób stale z nim zamieszkujących za powstałą szkodę jest solidarna, za szkody wyrządzone przez dzieci odpowiadają rodzice.

## § 9

*Wynajmujący* może wypowiedzieć najem lokalu socjalnego bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli *najemca* uzyskał tytuł prawny do innego lokalu i może używać tego lokalu.

## § 10

1. *Najemca* może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą *Wynajmującego* i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.
2. *Wynajmujący* może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez *Najemcę* z naruszeniem ust. 1 i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji lokalu albo może ulepszenia zatrzymać za zwrotem ich wartości, uwzględniającej stopień zużycia, według stanu na dzień opróżnienia lokalu.

## § 11

1. *Najemca* płacić będzie *Wynajmującemu* czynsz.

Miesięczna stawka czynszu wynosi 1,32 zł za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

**Ogółem czynsz najmu miesięcznie wynosi :**

wg stawki 1,32 zł/m<sup>2</sup> x X m<sup>2</sup> pow. = X zł .

**Czynsz płatny jest od dnia X .**

2. *Wynajmujący* może podwyższyć czynsz na podstawie Uchwały Rady miasta stołecznego Warszawy z zachowaniem warunków określonych w art. 8a ustawy o której mowa w § 15 niniejszej umowy.
3. Niezależnie od czynszu *Najemca* zobowiązuje się do zapłaty na rzecz *Wynajmującego* opłat niezależnych od *Wynajmującego* tj. : za dostawę energii cieplnej dla potrzeb c.o., wodę, odprowadzenie ścieków, wywóz nieczystości, wnoszonych w formie miesięcznych zaliczek zgodnie z wymiarem opłat stanowiącym integralną część umowy, podlegających rozliczeniu co najmniej raz w roku, do wysokości faktycznie ponoszonych kosztów.  
W przypadku zmiany wysokości opłat niezależnych od *Wynajmującego* wnoszonych przez *Najemców* w formie zaliczek, *Najemca* zobowiązuje się do zapłaty wyliczonych w zestawieniu należności po każdorazowym pisemnym zawiadomieniu przez *Wynajmującego*. W razie podwyższania tych opłat, *Wynajmujący* zobowiązany jest do przedstawienia *Najemcy* również przyczynę ich podwyższenia. Zmiany te nie wymagają wypowiedzenia umowy.
4. Czynsz najmu oraz opłaty, o których mowa w ust. 3 płatne są z góry do dnia 10-go każdego miesiąca kalendarzowego na rachunek *Wynajmującego* określony w wymiarze opłat stanowiącym integralną część umowy.
5. W razie opóźnienia w zapłacie należności określonych w niniejszym paragrafie *Wynajmujący* naliczać będzie odsetki ustawowe za każdy dzień opóźnienia.
6. Za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z *Najemcą* osoby pełnoletnie stale z nim zamieszkujące.
7. W przypadku powstania zaległości, z wpłat dokonanych przez *Najemcę* pokrywane są opłaty w następującej kolejności :
  - zaległe opłaty z tytułu dostawy c.o., wody, odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości itp.,
  - bieżące zaliczki na pokrycie kosztów dostawy c.o., wody, odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości itp.,
  - zaległe opłaty czynszowe,
  - odsetki za opóźnienie,
  - bieżący czynsz.
8. Ewentualne nadpłaty z tytułu rozliczenia kosztów dostawy : c.o., wody, odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości itp., zaliczane będą na poczet zadłużenia – jeżeli takie występuje lub na poczet pomniejszenia bieżących opłat o czym *Najemcy* zostaną powiadomieni odrębnym pisemnym zawiadomieniem.

## § 12

**Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas określony do dnia X.**

## § 13

Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu *Najemca* jest obowiązany odnowić lokal i dokonać w nim obciążających ich napraw i wymian określonych w § 6 ust. 2, a także zwrócić *Wynajmującemu* równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, wymienionych w protokóle zdawczo-odbiorczym, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go *Najemcy*.. Jeżeli *Najemca* w okresie najmu dokonali wymiany niektórych elementów tego wyposażenia – przysługuje mu zwrot kwoty odpowiadającej różnicy ich wartości pomiędzy stanem istniejącym w dniu objęcia lokalu oraz w dniu jego opróżnienia. Należne kwoty oblicza się według cen obowiązujących w dniu rozliczenia.

## § 14

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową, w tym warunki wypowiedzenia, mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. Nr 31 z 2005 r., poz. 266 z późniejszymi zmianami), uchwały Nr LVIII/1751/2009 Rady m. st. Warszawy z dnia 9 lipca 2009 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta stołecznego Warszawy (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 132, poz. 3937 z dnia 13 sierpnia 2009 r.) oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

**§ 15**

Spory mogące wyniknąć ze stosunku objętego umową rozstrzygać będzie właściwy Sąd Powszechny.

**§ 16**

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

**§ 17**

Niniejsza umowa spisana została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCY**

.....

.....