

UMOWA NAJMU NR r LOKALU MIESZKALNEGO

zawarta w dniu 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 Panem:

1. zwanym w treści umowy „**Najemcą**”.

§ 1

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

§ 2

Przedmiotem umowy jest lokal **X** położony w budynku przy **ul. X** w Warszawie wynajmowany *Najemcy* na podstawie pisma X Z-cy Burmistrza Dzielnicy Żoliborz Miasta Stołecznego Warszawy.

1. Lokal określony w ust. 1 składa się z **X** pokoju, kuchni widnej, przedpokoju, łazienki o łącznej powierzchni **X m²**, w tym powierzchnia mieszkalna **X m²** – zgodnie z protokołem pomiaru lokalu stanowiącym **Załącznik Nr 1**.
2. *Najemca* będzie wykorzystywał lokal na cele mieszkalne.
3. Lokal wyposażony jest w następujące instalacje : elektryczną, zimnej wody, kanalizacji miejskiej, gazową, centralnego ogrzewania.

§ 3

1. *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.
2. Naliczanie nowego wymiaru opłat , w przypadku zmian liczby osób w lokalu, o których mowa w ust. 1, 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 umożliwiającym *Najemcy* korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określone odrębnymi przepisami.

§ 6

1. *Najemca* jest obowiązany utrzymywać lokal i pomieszczenia do używania których jest uprawniony 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 dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
2. *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 umywalk 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 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 szczególności uzasadnionych wypadkach, również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania, a także zastępczego wykonania prac obciążających *Najemców*.

§ 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 stosunek prawny jeżeli *Najemca* :

- 1) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela lokalu miasta stołecznego Warszawy,
- 2) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu 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 rażąco lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali.

§ 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 w wysokości 7,32 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem X% zniżki za brak centralnie ciepłej wody.

Ogółem czynsz najmu miesięcznie wynosi :

wg stawki X zł/m² x X m² pow. = X zł

słownie

Czynsz płatny od dnia

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., ccw, 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 *Najemcę* 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*.
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 nimi zamieszkujące.
7. Ewentualne nadpłaty z tytułu rozliczenia kosztów dostawy : z.w, odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, anten zbiorczych itp., zaliczane będą na poczet zadłużenia – jeżeli takie występuje lub na poczet pomniejszenia bieżących opłat o czym *Najemca* zostanie powiadomiony odrębnym pisemnym zawiadomieniem.

§ 12

W przypadku, gdy *Najemca* jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia ich na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, *Wynajmujący* może wypowiedzieć stosunek prawny, którego podstawą jest niniejsza umowa, z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 13

Niniejsza umowa obowiązuje od dnia i zostaje zawarta na czas nieokreślony.

§ 14

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 protokole zdawczo-odbiorczym, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go *Najemcom*. Jeżeli *Najemca* w okresie najmu dokona wymiany niektórych elementów tego wyposażenia – przysługuje im 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.

§ 15

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 (Dz.U. Nr 31 z 2005r., poz.266 z późniejszymi zmianami), uchwały Nr LVIII/1751/2009 Rady m. st. Warszawy z dnia 9 lipca 2009 2004 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta stołecznego Warszawy (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 132, poz. 3937), oraz przepisy Kodeksu Cywilnego .

§ 16

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

§ 17

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 18

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

Załączniki :

Nr 1 Protokół pomiaru lokalu

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

.....

.....