

## UMOWA

### najmu instytucjonalnego

zawarta w dniu ..... 2023 r. w Toruniu pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową „Na Skarpie”, z siedzibą w Toruniu [87-100] przy ul. Wyszyńskiego 6, której dokumentacja rejestrowa jest przechowywana pod nr KRS: 0000098846, NIP: 8790171070, REGON: 000920752;

reprezentowaną przez:

1. ....,

2. ....,

zwaną dalej „Wynajmującą”

a

..... zamieszkałym/ą ..... PESEL .....

zwanym dalej „Wynajmującym”

### **§ 1**

1. Wynajmująca oświadcza, że:
  - 1) przysługuje jej własność niewyodrębnionego Lokalu mieszkalnego mieszczącego się na ..... budynku położonego w Toruniu przy ul. .... o powierzchni użytkowej ..... m<sup>2</sup>,
  - 2) budynek, w którym mieści się Lokal, pozostaje współwłasnością Wynajmującej i pod jej zarządem ustawowym,
  - 3) w wyniku zawarcia Umowy nie zostaną naruszone prawa osób trzecich, a jej zawarcie nie narusza żadnych zobowiązań zaciągniętych przez Wynajmującą,
  - 4) nie jest ograniczona w swobodnym dysponowaniu Lokalem lub jego częścią,
  - 5) nie są jej znane żadne okoliczności mogące wpłynąć na wykonanie przez nią Umowy,
  - 6) Lokal nie jest przedmiotem innych umów najmu, dzierżawy bądź uprawniających do korzystania,
2. Najemca oświadcza, że:
  - 1) zawarcie Umowy nie narusza jego zobowiązań zaciągniętych wobec osób trzecich,
  - 2) nie są znane Najemcy żadne nieujawnione Wynajmującemu okoliczności mogące wpłynąć na prawidłowe wykonanie przez Najemcę Umowy,
  - 3) zapoznał się ze stanem lokalu, który jest przedmiotem najmu i uznaje go za przydatny do umówionego użytku i nie wnosi do niego zastrzeżeń,
  - 4) posiada środki finansowe w wysokości pozwalającej mu na terminowe regulowanie zobowiązań wynikających z Umowy,

### **§ 2**

1. Na podstawie niniejszej Umowy Wynajmująca oddaje Najemcy do używania stanowiący jej własność Lokal mieszkalny o powierzchni ..... m<sup>2</sup>. położony w budynku przy ul. .... w Toruniu składający się z ..... zwany dalej „Lokalem” a Najemca zobowiązuje się płacić czynsz na zasadach określonych niniejszą Umową.
2. Lokal, o którym mowa w ust. 1 wyposażony jest w następujące instalacje:
  - a) elektryczną,

- b) wodociągowo-kanalizacyjną,
  - c) centralnego ogrzewania,
  - d) centralnej ciepłej wody,
  - e) wentylacyjną.
3. Lokal zostanie przekazany Najemcy protokołem zdawczo-odbiorczym do dnia ..... zawierającym opis stanu technicznego lokalu, w tym rodzaju i stanu technicznego instalacji i urządzeń znajdujących się w lokalu, wraz z dokumentacją fotograficzną. Wzór protokołu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej Umowy.

### **§ 3**

1. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać Lokal wyłącznie na cele mieszkalne, wraz z najemcą w lokalu zamieszkiwać będą .....
2. Najemca nie ma prawa zmieniać przeznaczenia lokalu a każda zmiana sposobu korzystania z lokalu wymaga aneksu do niniejszej Umowy. W przypadku uchybienia wskazanemu obowiązkowi Wynajmująca może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia za pisemnym powiadomieniem.

### **§ 4**

1. Najemca zobowiązany jest utrzymywać Przedmiot najmu w dobrym stanie oraz wykonywać we własnym zakresie i na własny koszt drobne naprawy niezbędne do utrzymania Lokalu w dobrym stanie (niepogorszonym ponad normalne zużycie).
2. W przypadku wystąpienia awarii instalacji lub urządzeń technicznych w częściach wspólnych nieruchomości, których naprawa następuje na koszt Wynajmującej, Najemca zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Wynajmującą o wystąpieniu awarii celem wykonania stosownych prac lub podjęcia innych koniecznych działań i współpracować w tym zakresie z Wynajmującą.
3. W przypadku potrzeby wykonania przez Najemcę jakichkolwiek zmian lub adaptacji w Lokalu, Najemca zobowiązany jest do uzyskania pisemnej, pod rygorem nieważności, zgody Wynajmującej na zmianę lub adaptację i przedstawienia Wynajmującej wszelkiej dokumentacji planowanych zmian lub adaptacji. Bez zgody Wynajmującej Najemcy nie wolno wykonywać żadnych zmian ani adaptacji w Lokalu. Wszelkie koszty związane ze zmianą lub adaptacją lokalu ponosi Najemca, bez prawa dochodzenia zwrotu tych kosztów od Wynajmującej po rozwiązaniu niniejszej Umowy. Wynajmujący może, jednakże żądać przywrócenia stanu poprzedniego.
4. Najemca zobowiązany jest ubezpieczyć Lokal w zakresie znajdującego się w nim mienia.

### **§ 5**

1. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania wszelkich obowiązujących przepisów prawa w zakresie korzystania z Lokalu w szczególności pożarowych, sanitarnych i epidemicznych, a także do zachowania czystości i porządku oraz do przestrzegania Regulaminu porządku domowego stanowiącego załącznik do niniejszej umowy.
2. Najemca jest zobowiązany, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu do udostępnienia Lokalu osobom upoważnionym przez Wynajmującą w celu wykonania okresowych kontroli przewidzianych obowiązującymi przepisami, a także do niezwłocznego usunięcia na swój koszt wszelkich usterek wymienionych w dostarczonych przez Wynajmującą protokołów z okresowych kontroli.
3. Z chwilą przejęcia lokalu protokołem zdawczo-odbiorczym Najemca jest zobowiązany do zawarcia umowy z OSD oraz dostawcą energii elektrycznej.

## § 6

Bez pisemnej zgody Wynajmującej, wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności, Najemca nie może oddać części lub całości lokalu osobie trzeciej w podnajem lub do bezpłatnego używania.

## § 7

1. Wszelka korespondencja będzie kierowana przez Strony:  
do Najemcy na adres ..... lub adres poczty elektronicznej .....  
do Wynajmującej na adres ..... lub adres poczty elektronicznej .....
2. Zmiana danych wskazanych w ust. 2, dla swej skuteczności, wymaga zawiadomienia drugiej Strony na piśmie.

## § 8

1. Najemca będzie płacił Wynajmującej miesięczny czynsz najmu w kwocie ..... złotych netto (słownie: .....).
2. Czynsz płatny będzie z góry, do 10-tego dnia każdego miesiąca przelewem na rachunek bankowy ..... bez dodatkowego wezwania. Datą zapłaty jest data uznania rachunku bankowego Wynajmującej.
3. Niezależnie od wskazanego w ust. 1 czynsz Najemca będzie uiszczał comiesięcznie:
  - 1) opłaty za podgrzanie wody ..... zł/m<sup>3</sup>,
  - 2) opłaty za zimną wodę i ścieki ..... zł/m<sup>3</sup>,
  - 3) opłaty za centralne ogrzewanie ..... zł/m<sup>2</sup>,
  - 4) wywóz nieczystości ..... zł
  - 5) podatek od nieruchomości ..... złw częściach przypadających na Lokal.
4. Opłaty z tytułu dostawy wody i odbioru ścieków, podgrzania wody i centralnego ogrzewania zostaną rozliczone do wysokości rzeczywiście poniesionych kosztów na podstawie wskazań liczników, podzielników lub na m<sup>2</sup> nieruchomości w datach przyjętych dla nieruchomości, w której znajduje się lokal. Najemca jest zobowiązany do uiszczenia kwoty rozliczenia przy opłacie za pierwszy miesiąc następujący po jego dokonaniu.
5. Zmiana wysokości opłat wskazanych w ust. 3 nie wymaga aneksu do niniejszej Umowy i następuje z uwzględnieniem cen dostawców, nie później niż na koniec miesiąca kalendarzowego za pisemnym powiadomieniem.
6. Opóźnienie w zapłacie czynszu lub opłat niezależnych od Wynajmującej przez Najemcę uprawnia Wynajmującą do żądania odsetek ustawowych za opóźnienie.

## § 9

1. Stawka czynszu będzie waloryzowana raz w roku tj. ze skutkiem na 1 stycznia kolejnego roku obowiązywania Umowy o roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany przez Prezesa GUS za poprzedni rok kalendarzowy obowiązywania Umowy, o ile jest on dodatni.
2. Zmiana wysokości czynszu zgodnie z ust. 1, nie stanowi zmiany Umowy i wymaga doręczenia Najemcy faktury zawierającej zwaloryzowaną wysokość czynszu.

## § 10

1. Dla zabezpieczenia roszczeń Wynajmującej mogących wynikać z niniejszej Umowy Najemca zobowiązany jest, w dacie podpisania Umowy, wpłacić Wynajmującej kaucję w dwukrotnej wysokości miesięcznego czynszu i opłat eksploatacyjnych niezależnych od Spółdzielni w wysokości ..... (słownie: ..... ) Wpłacona kaucja nie będzie oprocentowana.
2. W przypadku niewpłacenia przez Najemcę kaucji w terminie wskazanym w ust. 1 Umowę niniejszą uważa się za niezawartą.
3. Wynajmująca zobowiązuje się do zwrócenia Najemcy kaucji w terminie 14 dni po protokolarnym przekazaniu lokalu przez Najemcę po zakończeniu Umowy oraz po uregulowaniu wszelkich należności wynikających z niniejszej Umowy z zastrzeżeniem ust. 4.
4. Z wpłaconej kaucji Wynajmującej przysługuje prawo potrącenia wszelkich wymagalnych opłat wynikających z niniejszej Umowy w tym także kosztów przywrócenia lokalu do stanu niepogorszonego. W przypadku zaliczania kaucji na poczet należnych opłat Najemca jest zobowiązany do uzupełnienia kaucji do wymaganej kwoty w terminie 14 dni od daty poinformowania go o tym zaliczeniu.
5. Umowa niniejsza zostaje zawarta pod warunkiem zawieszającym dostarczenia przez Najemcę terminie 14 dni od dnia podpisania niniejszej Umowy oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kodeksu postępowania cywilnego w formie aktu notarialnego, co do obowiązku wydania lokalu w terminie 14 dni od dnia doręczenia wysłanego listem poleconym wezwania do wydania Lokalu przez Najemcę i osoby wspólnie z nim zamieszkujące na adres wskazany w § 7 ust. 1 Umowy po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy oraz co do zapłaty wszelkich należności wynikających z niniejszej Umowy (w tym kwoty czynszu najmu) do wysokości 6 – krotności czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych wynoszących na datę zawarcia Umowy ..... (słownie: .....)
6. Wynajmująca może wystąpić do Sądu o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu w terminie 10 lat od dnia zawarcia Umowy najmu. Zdarzeniem upoważniającym Wierzyciela do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności, co do zapłaty wszelkich należności wynikających z niniejszej Umowy, będzie upływ 14 dni od daty doręczenia wysłanego listem poleconym ostatecznego wezwania do zapłaty należności wynikających z Umowy najmu (w tym czynszu najmu). Warunkiem upoważniającym Wierzyciela do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności co do obowiązku wydania lokalu będzie bezskuteczny upływ terminu na wydanie lokalu Wynajmującej 14 dni od dnia doręczenia wysłanego listem poleconym wezwania do wydania Lokalu przez Najemcę na adres wskazany w § 7 ust. 1 po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy.
7. Najemca oświadcza, że przyjął do wiadomości, że w razie konieczności wykonania powyższego zobowiązania prawo do najmu socjalnego lokalu ani pomieszczenia tymczasowego nie przysługuje.

## § 11

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony do dnia .....
2. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem Stron.
3. Wynajmującej przysługuje prawo rozwiązania Umowy za wypowiedzeniem na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, poza przypadkami wprost wskazanymi w umowie lub prawie, jeżeli Najemca:
  - a) dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu przez trzy pełne okresy płatności mimo udzielenia Najemcy przez Wynajmującą dodatkowego miesięcznego terminu na uregulowanie należności,

- b) nie uzupełnienia kaucji w terminie określonym w § 10 Umowy,
  - c) 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 rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
4. Oświadczenie Wynajmującej o rozwiązaniu Umowy bez wypowiedzenia wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

## **§ 12**

1. Najpóźniej w dniu rozwiązania Umowy, Najemca zobowiązany jest:
  - 1) zwrócić Wynajmującej opróżniony lokal protokołem zdawczo-odbiorczym w stanie nie pogorszonym, dokonując uprzednio na własny koszt wszelkich obciążających go napraw.
  - 2) do uregulowania wszelkich należności wynikających z Umowy.
2. W przypadku nie dokonania przez Najemcę czynności wskazanych w ust.1 pkt lit. a), Wynajmująca zastrzega sobie prawo dokonania tych czynności na koszt i ryzyko Najemcy.
3. W przypadku bezumownego korzystania z lokalu użytkowego, na skutek ustania Umowy Najemca zapłaci Wynajmującej odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki Wynajmująca mogłaby otrzymać z tytułu najmu Lokalu oraz pozostałe opłaty za używanie Lokalu.

## **§ 13**

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia Umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem § 8 i § 9 Umowy.
2. Wszelkie oświadczenia Stron składane w związku z niniejszą umową pod rygorem nieważności wymagają zachowania formy pisemnej.
3. Strony zobowiązane są do niezwłocznego pisemnego powiadomiania się o każdej zmianie adresu swej siedziby. W przypadku niedopełnienia tego obowiązku pismo skierowane pod ostatnio wskazany adres uznawane będzie za skutecznie doręczone.

## **§ 16**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

## **§ 17**

Umowę sporządzono w dwóch egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

**WYNAJMUJĄCA**

**NAJEMCA**

1. Protokół zdawczo-odbiorczy,
2. Dokumentacja fotograficzna – ..... zdjęć,
3. Klauzula informacyjna RODO

#### 4. Regulamin porządku domowego