

Regulamin najmu lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Szwoleżerów” z siedzibą w Warszawie

§1

Zakres regulacji.

1. Podstawa prawna niniejszego Regulaminu :
 - Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Szwoleżerów” z siedzibą w Warszawie.
 - Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku (tj. Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zmianami).
 - Ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zmianami).
 - Ustawa z dnia 3.04.1964 r Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 64, poz. 1693 z późn. zmianami).
2. Niniejszy Regulamin określa zasady wynajmu lokali mieszkalnych określonych w treści §30 ust. 1 Statutu Spółdzielni (będących własnością Spółdzielni).

§2

Postanowienia ogólne.

1. Zarząd Spółdzielni działając w jej imieniu, na podstawie §30 Statutu, może zawierać z członkami Spółdzielni jak również osobami niebędącymi członkami, umowy najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Przedmiotem najmu mogą być wyłącznie lokale mieszkalne, stanowiące własność Spółdzielni.
3. Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
4. Osoby prawne jak i osoby fizyczne z którymi zostały podpisane umowy najmu mogą wykorzystywać wynajęty lokal mieszkalny od Spółdzielni wyłącznie na cele mieszkaniowe.

§3

Warunki przetargu.

1. Ogłoszenie o możliwości najmu lokalu mieszkalnego powinno ukazać się na minimum 21 dni przed upływem terminu końcowego na składanie ofert. Ogłoszenie powinno być wywieszone na tablicy ogłoszeń Spółdzielni, na klatkach schodowych wszystkich budynków mieszkalnych i w biurze Spółdzielni, a także zamieszczone w prasie lokalnej, na stronie internetowej Spółdzielni i na stronach internetowych co najmniej dwóch portali z ogłoszeniami o najmie lokali mieszkalnych .
2. Osoba przystępująca do przetargu powinna wpłacić wadium w wysokości 1000 zł na rachunek bankowy Spółdzielni.
3. Pisemne oferty dotyczące zgłoszenia udziału w przetargu powinny zawierać:
 - 1) imię, nazwisko i adres oferenta, a w odniesieniu do osób prawnych nazwę oraz siedzibę, potwierdzone odpisem z właściwego rejestru – nie starszym niż 3 miesiące,
 - 2) datę sporządzenia oferty,

- 3) oferowaną kwotę czynszu ,
- 4) oferta powinna zawierać oświadczenie czy dana osoba pozostaje w związku małżeńskim oraz czy nawiązanie umowy najmu służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych założonej przez niego rodziny – zgodnie z treścią art. 680 (1) kc (w takim przypadku wymagana jest zgoda współmałżonka na treść oferty, a do umowy najmu muszą przystąpić oboje małżonkowie).
- 5) oświadczenie, że oferent przyjmuje warunki przetargu bez zastrzeżeń,
- 6) oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem technicznym oferowanego do najmu lokalu i jego zaakceptowaniu,
- 7) oświadczenie oferenta będącego osobą fizyczną dotyczące zgody na przetwarzanie danych osobowych na potrzeby postępowania przetargowego (wg wzoru), w przypadku gdy oferentem jest osoba prawna oświadczenie takie winna złożyć osoba prawna przez swoje organy uprawnione do reprezentowania,
- 8) dowód wpłaty wadium,
- 9) nr rachunku bankowego, na który należy dokonać zwrotu wadium,
- 10) własnoręczny podpis.

Przykładowy formularz zgłoszenia oferty (stanowiący załącznik nrdo uchwały nr /... Zarządu SM „Szwoleżerów” z dnia.....roku) dostępny jest w siedzibie Spółdzielni. Składanie ofert, na wskazanym formularzu, nie jest obligatoryjne.

5. Oferta na zawarcie umowy najmu powinna być złożona na piśmie w zamkniętej kopercie i zaopatrzona w napis: „Przetarg na najem lokalu mieszkalnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Szwoleżerów”. W przypadku uchylecia się przez osobę która wygrała przetarg od zawarcia umowy najmu lub nie spełnienia przez nią innych warunków uniemożliwiających zawarcie umowy najmu, wadium wpłacone przy składaniu oferty, przepada na rzecz Spółdzielni.
6. Wadium wpłacone przez osobę, która nie wygrała przetargu, zwraca się w wysokości nominalnej (bez odsetek), w terminie 7 dni roboczych, od zaakceptowania przez Zarząd Spółdzielni wyboru oferty dokonanego przez Komisję Przetargową.
7. Złożone w terminie oferty o najem lokalu mieszkalnego rozpatruje Komisja Przetargowa .

§4

Komisja Przetargowa.

1. Przetarg przeprowadza Komisja Przetargowa, powołana przez Zarząd Spółdzielni spośród członków Spółdzielni. Rozpoczęcie przetargu odbywa się w miejscu i w terminie określonym w ogłoszeniu przetargowym.
2. W skład Komisji Przetargowej (zwanej także w dalszej części „Komisją”) wchodzi członek Zarządu Spółdzielni jako Przewodniczący oraz 4 osoby wybrane przez Zarząd Spółdzielni w porozumieniu z Radą Nadzorczą.
3. Do Komisji Przetargowej nie mogą wchodzić osoby, które:
 - a) są członkami rodziny stojącego do przetargu lub jego pełnomocnikiem,

- b) pozostają ze stawającym do przetargu w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.
- 4. Członkowie Komisji Przetargowej po otwarciu ofert składają na piśmie oświadczenie o braku zaistnienia przesłanek określonych w ust. 3 powyżej.
- 5. Członek Komisji, który:
 - a) stwierdzi w toku postępowania przetargowego, że mają miejsce okoliczności określone w ust.3 powyżej powinien niezwłocznie wyłączyć się z dalszego udziału w postępowaniu przetargowym;
 - b) powinien być wyłączony z postępowania przetargowego, a bierze udział w pracach Komisji podlega zawieszeniu przez Przewodniczącego Komisji w pełnieniu swojej funkcji, a podjęte przez niego czynności są nieważne i mogą być podstawą do unieważnienia przetargu.
- 6. W obu przypadkach Zarząd Spółdzielni niezwłocznie uzupełni skład Komisji Przetargowej. W razie potrzeby Zarząd Spółdzielni może, celem uzupełnienia braków w składzie Komisji Przetargowej, zarządzić przerwę w postępowaniu przetargowym trwającą nie dłużej niż do 3 dni roboczych. Po podjęciu przerwanej postępowania przetargowego Komisja Przetargowa w uzupełnionym składzie powtarza czynności dotknięte nieważnością.
- 7. Postanowienia w ust. 4 Regulaminu stosuje się odpowiednio do osób, które uzupełniły skład osobowy Komisji Przetargowej.

§5

Kompetencje Komisji Przetargowej.

- 1. Podczas prowadzenia postępowania przetargowego Komisja sporządza protokół zawierający co najmniej:
 - a) dane lokalu mieszkalnego,
 - b) imiona i nazwiska oraz adresy osób ubiegających się o najem lokalu mieszkalnego (na podstawie dowodów tożsamości),
 - c) informację o spełnieniu warunków wymaganych od stawających do przetargu,
 - d) uzasadnienie przerwania postępowania, unieważnienia postępowania przetargowego lub zamknięcia przetargu bez rozstrzygnięcia, jeżeli takie nastąpiło,
 - e) uzasadnienie dokonania wyboru.
- 2. Do zakresu obowiązków i uprawnień Komisji należy:
 - a) odczytanie warunków przetargowych,
 - b) sprawdzenie tożsamości osób stawających do przetargu i sporządzenie imiennej listy,
 - c) sprawdzenie, czy uczestnik przetargu, spełnia warunki określone w ogłoszeniu do przetargu,
 - d) potwierdzenie faktu złożenia ważnej oferty i wniesienia wymaganego wadium,
 - e) dopuszczenie do uczestnictwa w przetargu jedynie osób spełniających warunki określone powyżej lub ich pełnomocników (poświadczone pełnomocnictwa przez notariusza),
 - f) przeprowadzenie przetargu po otwarciu ofert – na następujących warunkach:
 - Przewodniczący w obecności członków Komisji dokonuje otwarcia ofert i podaje do protokołu dane oferentów.

- Prowadzący odczytuje podaną przez każdego oferenta wysokość czynszu najmu.
 - Komisja sporządza protokół przetargowy, który podpisują przewodniczący Komisji i jej członkowie
 - Odczytanie ofert odbywa się bez udziału oferentów.
 - Przetarg wygrywa osoba, która zaproponowała najwyższą miesięczną wysokość czynszu najmu lokalu mieszkalnego i spełnia pozostałe warunki wymagane niniejszym regulaminem. Zarząd Spółdzielni podejmuje w tym przedmiocie stosowaną uchwałę po sporządzeniu protokołu przetargowego przez Komisję Przetargową.
3. Postępowanie przetargowe kończy się z chwilą zamieszczenia rozstrzygnięcia przetargu w protokole przetargowym podpisanym przez Przewodniczącego Komisji i jej członków. Protokół przetargowy zostaje odczytany przez Przewodniczącego Komisji Przetargowej. Postanowienia te należy stosować odpowiednio w przypadku unieważnienia przetargu lub zaistnienia przesłanek określonych w §6 ust 1 Regulaminu.
 4. Przewodniczący Komisji Przetargowej przekazuje Zarządowi Spółdzielni protokół z postępowania przetargowego bezpośrednio po zakończeniu przetargu. Protokół z postępowania przetargowego stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu lokalu.
 5. Zarząd Spółdzielni informuje na piśmie uczestnika o wygraniu przetargu wzywając go do stawienia się w siedzibie Spółdzielni celem podpisania umowy najmu.

§6

Zamknięcie przetargu bez rozstrzygnięcia.

1. W przypadku, gdy w trakcie przetargu nie będzie możliwe wyłonienie najkorzystniejszej oferty, Komisja Przetargowa zarządza zamknięcie postępowania przetargowego bez rozstrzygnięcia o wyborze oferenta. W takim wypadku Spółdzielnia niezwłocznie ogłosi nowy przetarg. Wpłacone przez uczestników wadium podlega zwrotowi w terminie wynikającym z warunków przetargowych, jednakże nie później niż w terminie 7 dni roboczych od zamknięcia postępowania przetargowego bez rozstrzygnięcia.
2. Postanowienia niniejszego paragrafu z ust.1 stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy w terminie składania ofert nie wpłynie żadna oferta lub żadna ze złożonych ofert nie będzie spełniać wymogów wynikających z ogłoszenia o przetargu. W takim wypadku Komisja Przetargowa podejmuje decyzję o unieważnieniu przetargu.
3. Poza przypadkami określonymi w niniejszym Regulaminie, przetarg może być unieważniony przez Zarząd bez podania przyczyny w każdym czasie, o ile takie zastrzeżenie zostanie zawarte w ogłoszeniu o przetargu. Do zwrotu wadium w wypadku unieważnienia przetargu stosuje się odpowiednio postanowienia § 6 ust. 1 Regulaminu.

§7

Wymogi.

1. Osoby stawające do przetargu zobowiązane są do zapoznania się i przestrzegania zasad zawartych w niniejszym Regulaminie. Nadto jeśli osoba stawająca do przetargu jest osobą fizyczną winna ona przed przystąpieniem do przetargu wyrazić zgodę na przetwarzanie danych osobowych, w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia postępowania

przetargowego, zgodnie z wzorem oświadczenia stanowiącego załącznik do niniejszego regulaminu. To samo dotyczy osób prawnych.

2. Regulamin przetargowy powinien być wyłożony do wglądu w siedzibie Spółdzielni od dnia ukazania się ogłoszenia o przetargu.
3. Osoba, która wygrała przetarg jest zobowiązana przystąpić do podpisania umowy najmu lokalu mieszkalnego, w terminie nie dłuższym niż 7 dni od dnia otrzymania informacji o wygraniu przetargu. W tym celu winna stawić się w siedzibie Spółdzielni w wyznaczonym przez nią terminie. W przypadku gdy nawiązanie umowy najmu służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych założonej przez osobę, o której mowa w zdaniu pierwszym, rodziny – zgodnie ze złożonym przez niego oświadczeniem, do umowy najmu muszą przystąpić osoba, która wygrała przetarg wraz ze swoim małżonkiem.
4. Wadium wpłacone przez osobę składającą ofertę, która wygrała przetarg, zostaje zaliczone na poczet pierwszej/kolejnych opłat za czynsz najmu lokalu.

§8

Zawarcie umowy najmu.

1. Po dokonaniu wyboru najemcy lokalu mieszkalnego, Zarząd Spółdzielni i osoba która wygrała przetarg, w terminie określonym w §7 ust. 3 Regulaminu zawierają umowę określającą szczegółowe warunki najmu lokalu.
2. Umowa najmu oraz aneksy do umowy najmu winny być zawierane w formie pisemnej pod rygorem nieważności,
3. Umowa najmu może być zawarta jedynie po: wniesieniu przez osobę - która wygrała przetarg - kaucji stanowiącej 3 krotność czynszu najmu zaoferowanego przez najemcę w ofercie. Dokument potwierdzający tę okoliczność winien być dostarczony do siedziby Spółdzielni najpóźniej w dniu zawarcia umowy najmu. Najemca zobowiązuje się w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy najmu przedłożyć do siedziby Spółdzielni oświadczenie o poddaniu się egzekucji w formie aktu notarialnego. Po bezskutecznym upływie 7 dniowego terminu określonego do przedłożenia ww. oświadczenia, umowa najmu rozwiązuje się bez konieczności składania dodatkowych oświadczeń w tym przedmiocie. Przepisy §3 ust. 5 Regulaminu stosuje się odpowiednio. Koszty związane ze sporządzeniem aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji ponosi przyszły najemca. W przypadku, gdy umowa najmu została zawarta z małżonkami w trybie art. 680 (1) kpc oświadczenie o poddaniu się egzekucji winni złożyć oboje małżonkowie.
4. Wzór umowy najmu i oświadczeń o poddaniu się egzekucji stanowi załącznik do przedmiotowego Regulaminu.

§9

Odpowiedzialność.

1. Małżonkowie wspólnie zajmujący lokal na podstawie umowy najmu są z mocy prawa najemcami tego lokalu, chociażby umowa najmu została zawarta tylko przez jednego z nich o ile nawiązanie umowy najmu służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych założonej przez nich rodziny (co wynika, ze złożonych przez nich oświadczeń załączonych do oferty) .
2. W razie śmierci najemcy osoby o których mowa w art. 691 kc wstępują w stosunek najmu lokalu.

3. Za zapłatę czynszu i innych opłat obciążających lokal odpowiadają solidarnie z najemcą stale mieszkające z nim osoby pełnoletnie.
4. Kaucja o której mowa w § 8 ust. 3 jest zabezpieczeniem ewentualnych roszczeń z tytułu zniszczenia lokalu w trakcie użytkowania oraz zabezpieczeniem wszelkich należności finansowych z tytułu najmu.
5. Zwrot kaucji nastąpi w terminie do jednego miesiąca po protokólnym przejęciu lokalu przez Spółdzielnię i potrąceniu należności o których mowa w ust. 4.
6. Przed wydaniem lokalu mieszkalnego najemcy, strony sporządzają protokół, w którym określają stan techniczny i stopień zużycia, znajdujących się w nim instalacji i urządzeń techniczno - sanitarnych. Protokół stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu mieszkalnego do Spółdzielni.

§10

Obowiązki najemcy.

1. Najemca zobowiązany jest utrzymywać lokal mieszkalny i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym.
2. Najemca zobowiązany jest dbać i chronić przed uszkodzeniem i dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, jak: klatki schodowe, korytarze piwniczne, pomieszczenia gospodarcze i otoczenie budynku.
3. Najemca nie może dokonywać zmian naruszających substancję lokalu mieszkalnego lub budynku bez uprzedniej pisemnej zgody Spółdzielni.
4. Najemca zobowiązany jest do likwidacji skutków zniszczeń lub pokrycia kosztów napraw szkód powstałych z winy Najemcy w wynajmowanym lokalu, pomieszczeniach budynku, drogach dojazdowych i otaczającym terenie.
5. Najemca jest zobowiązany udostępnić Spółdzielni lokal mieszkalny w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach także doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu mieszkalnego oraz niezbędnych prac i ich wykonania.
6. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, Najemca jest obowiązany natychmiast udostępnić lokal. Jeżeli Najemca jest nieobecny, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność Najemcy lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej Spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia Najemcy. Z czynności tych sporządza się protokół.
7. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za wcześniejszą pisemną zgodą Spółdzielni, na własny koszt bez prawa zwrotu nakładów poniesionych na te ulepszenia.
8. Po zakończeniu najmu najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać obowiązujących go napraw.
9. Stan techniczny lokalu zdanego przez najemcę nie może być gorszy od stanu w jakim lokal mieszkalny znajdował się w chwili przekazania go do najmu stwierdzonego protokołem.
10. Najemcy bez zgody Spółdzielni nie wolno podnajmować całości lub części lokalu, albo oddawać go w bezpłatne użytkowanie. Naruszenie tego warunku stanowić może

§11

Czynsz najmu.

1. Z tytułu najmu, najemca jest obowiązany do uiszczania czynszu i innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu mieszkalnego.
2. Wysokość i terminy wnoszenia opłat strony określają w umowie najmu.
3. W przypadku zwłoki w regulowaniu opłat, Spółdzielnia naliczy odsetki w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie.

§12

Okres zawarcia umowy najmu

1. Najem lokalu mieszkalnego jest zawierany na czas oznaczony nie więcej niż na okres 1 roku (jeśli nie zostanie ona przedłużona stosownym aneksem do umowy) i wygasa po upływie terminu określonego w umowie.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć najem w trybie i na zasadach określonych w ustawie z dnia 21.06.2001 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1182 z późn. zmianami).

§13

Postanowienia Końcowe.

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Szwoleżerów” z siedzibą w Warszawie uchwałą nr 11. z dnia 06.11.2019.
2. Tracą moc postanowienia Regulaminu Wynajmowania lokali i dzierżawy terenu w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Szwoleżerów” z siedzibą w Warszawie, przyjętego uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 17 09 2012 roku (nr 33/2012) w zakresie dotyczącym najmu lokali mieszkalnych.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz Ustawa z dnia 21.06.001 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1182, z późn. zmianami)

*Załącznik nr 1004
wykresy planu - 11/2019*
RADCA PRAWNY
Barbara Hławka
Wzrost 171

UMOWA NAJMU

Dnia, w Warszawie została zawarta umowa najmu (zwana dalej „Umową”) pomiędzy:
Spółdzielnią Mieszkaniową „Szwoleżerów” z siedzibą w Warszawie przy ulicy Dragonów 8,
wpisaną pod numerem regon 011503847, posiadającą numer identyfikacji podatkowej NIP 525-
001-18-69, nr KRS reprezentowaną przez:

Prezesa Zarządu – Annę Deredas

Członka Zarządu – Józefa Sapułę

zwaną „**Wynajmującym**,

a:

....., córka/synem, zamieszkałą w miejscowości
(.....) przy ulicy, legitymującą się dowodem osobistym wydanym przez
Prezydenta Miasta, nr PESEL

Małżonkami

Ewentualnie Spółką .

zwanymi dalej **Najemcą**

Najemca i Wynajmujący zwani są dalej łącznie **Stronami**.

§1

PRZEDMIOT UMOWY

1. Wynajmujący oświadcza, iż jest właścicielem lokalu mieszkalnego o nr .. znajdującego się napiętrze/partyerze budynku położonego w,..... przy ulicy, o powierzchnim², oraz znajdującej się na poziomie (-1) budynku komórki lokatorskiej nr zwanego dalej **Lokalem**. Rzut mieszkania stanowi **Załącznik nr 1** do Umowy. Rzut kondygnacji podziemnej z zaznaczoną lokalizacją komórki lokatorskiej stanowi **Załącznik nr 2** do Umowy.
2. Wynajmujący oświadcza, że przysługuje mu wyłączne prawo do używania Lokalu, pobierania pożytków i rozporządzania Lokalem, a zawarcie niniejszej umowy i jej wykonanie nie stanowi naruszenia jakichkolwiek praw osób trzecich.
3. Wynajmujący oświadcza, iż Lokal posiada wszelkie instalacje niezbędne do korzystania z Lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem opisanym w ust. 5 niniejszego paragrafu. Szczegółowy opis stanu i wyposażenia Lokalu stanowi **Załącznik nr 3** do niniejszej umowy.
4. Wynajmujący oddaje Najemcy Lokal w najem tj. do używania a Najemca Lokal ten w najem przyjmuje za zapłatą czynszu najmu i na zasadach określonych w niniejszej Umowie.
5. Najemca oświadcza, iż Lokal przeznaczony na zaspokojenie swoich potrzeb mieszkaniowych, z wyłączeniem możliwości prowadzenia w nim działalności gospodarczej, a także podnajmu osobom trzecim .
6. Najemca oświadcza, iż Lokal widział i nie wnosi żadnych zastrzeżeń co do jego wyglądu, stanu technicznego oraz lokalizacji. Najemca oświadcza, iż stan Lokalu jest zgodny z opisem zawartym w **Załączniku nr 3**.
7. Najemca oświadcza, że Lokal będzie zamieszkiwany przez:
.....
.....
8. Wydanie Lokalu Najemcy nastąpi w dniu roku, pod warunkiem:

- 1) dostarczenia Wynajmującemu notarialnie sporządzonego oświadczenia o poddaniu się egzekucji co do płatności należności z Umowy oraz co do wydania Lokalu po rozwiązaniu Umowy, złożonego zgodnie ze wzorem stanowiącym **Załącznik nr 4** do Umowy. Koszt sporządzenia oświadczenia o poddaniu się egzekucji w formie aktu notarialnego ponosi Najemca, przy czym Najemca czynności te zobowiązany jest wykonać na dwa dni przed wydaniem Lokalu
oraz
 - 2) dostarczenia Wynajmującemu kopii polisy ubezpieczenia OC, o którym mowa w § 4 ust. 4 niniejszej Umowy,
przy czym Najemca czynności te zobowiązany jest wykonać najpóźniej w terminie 7 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Najemcę obowiązków o których mowa w niniejszym ustępie (wskazanych w punktach 1), 2) w ww. terminie, Umowa ta ulega rozwiązaniu bez konieczności składania przez Strony dodatkowego oświadczenia w tym przedmiocie. W takim przypadku wadium przepada na rzecz Wynajmującego.
9. Lokal zostanie wydany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez Strony z zastrzeżeniem ust. 8 niniejszego paragrafu. Po podpisaniu, protokół ten stanowić będzie integralną część Umowy jako **Załącznik nr 5**.
 10. Protokół zdawczo - odbiorczy przekazania Lokalu zawierał będzie spisane stany liczników zużycia energii elektrycznej oraz zimnej i ciepłej wody. Protokół stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie Lokalu Wynajmującemu.

§2

OKRES NAJMU

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony **od roku do roku**.
2. Czynsz najmu, o którym mowa, będzie waloryzowany po upływie każdego kalendarzowego roku trwania umowy o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, przy czym strony ustaliły, że w przypadku ujemnego wskaźnika inflacji czynsz najmu nie będzie korygowany.

§3

CZYN SZ NAJMU I INNE PŁATNOŚCI

1. Strony ustalają, że Najemca będzie płacił Wynajmującemu miesięcznie czynsz najmu za Lokal wraz z komórką lokatorską w kwocie zł (słownie: złotych 00/100) zwany w dalszej części umowy **Czynszem**.
2. Czynsz, o którym mowa w §3 ust. 1, płatny będzie z góry na podstawie niniejszej umowy w terminie do 15 (piętnastego) dnia kalendarzowego każdego miesiąca za dany miesiąc kalendarzowy, poczynając od dnia wydania Lokalu na rachunek bankowy Wynajmującego nr
3. Niezależnie od czynszu najmu Najemca zobowiązuje się do ponoszenia comiesięcznych opłat, w terminie do 15 dnia każdego miesiąca, z tytułu:
 - a) centralnego ogrzewania: opłata całoroczna zaliczkowa 12 miesięczna (..... m² x zł/m² netto = zł (słownie : zł)
 - b) koszty z tego tytułu rozliczane będą po zakończeniu sezonu grzewczego zgodnie z „Regulaminem rozliczania kosztów i opłat z tytułu zużycia wody, ciepła do ogrzewania lokali i podgrzewania wody z użytkownikami lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Szwoleżerów”.

- c) opłaty za dostawę gazu wg ilości osób – płatne w kwocie.....zł (słownie..... zł)
 - d) miesięczne opłaty z tytułu zużycia wody i odprowadzania ścieków – wnoszone na podstawie wskazań wodomierzy (1 m³- zimna woda zł), będą rozliczane co pół roku wg obowiązujących stawek dostawcy mediów,
 - e) podgrzania wody, wnoszone miesięcznie w kwocie zł - rozliczane półrocznie na podstawie wskazań wodomierzy w kwocie z (słownie..... zł), zgodnie z „Regulaminem rozliczania kosztów i opłat z tytułu zużycia wody, ciepła do ogrzewania lokali i podgrzania wody z użytkownikami lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Szwoleżerów”,
 - f) wywóz nieczystości, zgodnie z deklaracją najemcy,
- Najemca jest zobowiązany do wpłaty różnic z tytułu rozliczeń w terminie 14 dni od dnia doręczenia mu stosownych rozliczeń przez Wynajmującego.
- Podatek VAT będzie naliczany zgodnie ze stawkami określonymi w aktualnie obowiązującej ustawie o podatku od towarów i usług w przypadkach, w których przepisy prawa nakładają na Wynajmującego taki obowiązek.
- 4. Zmiana wysokości opłat, o których mowa w ust. 3, będzie następowała każdorazowo po zmianie taryf dostawców tych usług, a o ich aktualnej wysokości **Spółdzielnia** będzie informowała **Najemcę** na piśmie. Zmiana wysokości tych opłat nie stanowi zmiany postanowień niniejszej umowy.
 - 5. Należności opisane w § 3 ust. 3 płatne będą przez Najemcę za okres od dnia podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w §1 ust. 9, do dnia podpisania protokołu, o którym mowa §7 ust. 3 Umowy do 15 dnia każdego miesiąca, za dany miesiąc, na rachunek bankowy Wynajmującego nr
 - 6. Datą zapłaty opłat wskazanych w ust. 1, i ust. 3 niniejszego paragrafu jest data uznania należną kwotą rachunku bankowego Wynajmującego.
 - 7. Za wszelkie należności wynikające z Umowy a nie zapłacone w terminie, Wynajmujący będzie naliczać Najemcy odsetki ustawowe zgodnie z obowiązującymi przepisami. Odsetki będą naliczone od dnia, w którym dana wierzytelność jest wymagalna, do dnia zapłaty.
 - 8. Wynajmujący oświadcza, iż wyraża zgodę na zawarcie przez Najemcę na czas okresu najmu umów o dostawę do Lokalu następujących mediów: energia elektryczna, telefon stacjonarny, Internet, telewizja kablowa/cyfrowa. Przy zwrocie Lokalu Najemca zobowiązuje się do przedstawienia dokumentów potwierdzających rozwiązanie powyższych umów i uregulowanie zaległych należności z tego tytułu.

§4

PRAWA I OBOWIĄZKI NAJEMCY

- 1. Najemca zobowiązuje się w szczególności do:
 - a) używania Lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w § 1 ust. 5 ze szczególną dbałością o jego stan techniczny i sanitarny;
 - b) przestrzegania zasad współżycia społecznego, uchwał Walnego Zgromadzenia oraz regulaminów porządkowych obowiązujących w Spółdzielni. Najemca ponosi odpowiedzialność zarówno za zachowanie swoje, jak i innych osób przebywających w Lokalu, w tym również za zachowanie tych osób na terenie nieruchomości, w obrębie której zlokalizowany jest Lokal;
 - c) korzystania z Lokalu w sposób niezakłócający korzystania z lokali sąsiednich oraz do szanowania praw mieszkańców tych lokali,

- d) nieuczestniczenia w działaniach, jak i do niewykorzystywania Lokalu w sposób, który mógłby naruszyć warunki i postanowienia polisy ubezpieczeniowej dotyczącej budynku, w którym znajduje się Lokal.
 - e) ponoszenia odpowiedzialności za należyte zamykanie Lokalu. Wynajmujący nie będzie ponosił odpowiedzialności za utratę lub uszkodzenie przedmiotów znajdujących się w Lokalu;
 - f) właściwej eksploatacji i dbania o urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania takie jak: klatki schodowe, korytarze, domofony, wideofony itp. oraz otoczenie budynku;
 - g) dokonywania na swój koszt i własnym staraniem bieżących, drobnych napraw Lokalu celem zachowania go w stanie niepogorszonym;
 - h) udostępnienia Lokalu Wynajmującemu celem kontroli jego stanu technicznego i ewentualnej prezentacji Lokalu potencjalnym nabywcom (w uzgodnionym wcześniej terminie nie przekraczającym 7 dni od daty otrzymania informacji od Wynajmującego).
2. Najemca zobowiązany jest:
- a) utrzymać lokal mieszkalny i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym.
 - b) Najemca zobowiązany jest dbać i chronić przed uszkodzeniem i dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, jak: klatki schodowe, korytarze piwniczne, pomieszczenia gospodarcze i otoczenie budynku.
 - c) Najemca nie może dokonywać przebudowy pomieszczeń lokalu a także innych zmian naruszających substancję lokalu mieszkalnego lub budynku, bez uprzedniej pisemnej zgody Spółdzielni.
 - d) Najemca zobowiązany jest do likwidacji skutków zniszczeń lub pokrycia kosztów napraw szkód powstałych z winy Najemcy w pomieszczeniach budynku, drogach dojazdowych i otaczającym terenie.
 - e) Najemca jest zobowiązany udostępnić Spółdzielni lokal mieszkalny w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach także doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu mieszkalnego oraz niezbędnych prac i ich wykonania.
 - f) W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, Najemca jest obowiązany natychmiast udostępnić lokal. Jeżeli Najemca jest nieobecny, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność Najemcy lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej Spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia Najemcy. Z czynności tych sporządza się protokół.
 - g) Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za wcześniejszą pisemną zgodą Spółdzielni, na własny koszt bez prawa zwrotu nakładów poniesionych na te ulepszenia.
 - h) Po zakończeniu najmu najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać obowiązujących go napraw.
 - i) Stan techniczny lokalu zdawanego przez Najemcę nie może być gorszy od stanu w jakim lokal mieszkalny znajdował się w chwili przekazania go do najmu stwierdzonego protokołem.
 - j) Najemcy bez zgody Spółdzielni nie wolno podnajmować całości lub części lokalu, albo oddawać go w bezpłatne użytkowanie. Naruszenie tego warunku stanowić będzie

podstawę do rozwiązania umowy najmu bez wypowiedzenia.

3. Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego zawiadomienia Wynajmującego o konieczności wykonania innych napraw w Lokalu niż wskazane w § 4 ust 1. pkt. g) powyżej lub o konieczności wymiany instalacji i wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym Najemcę. W przypadku niedopełnienia obowiązków, o których mowa w zdaniu poprzedzającym Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody poniesione przez Najemcę z tytułu nie wykonania stosownych napraw, zaś Najemca zobowiązuje się do naprawienia szkody powstałej w Lokalu wskutek braku rozpoczęcia naprawy w odpowiednim czasie.
4. Najemca zobowiązuje się do zawarcia umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w zakresie szkód spowodowanych w związku z użytkowaniem Lokalu (w szczególności w zakresie **OC delikt i OC najemcy nieruchomości**) na minimalną sumę gwarancyjną nie niższą niż **50.000 zł** (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych) – na własny koszt oraz do każdorazowego okazania na żądanie Wynajmującego treści i OWU zawartej umowy ubezpieczenia.. Najemca zobowiązany jest do posiadania ważnej polisy OC w powyższym zakresie przez cały czas obowiązywania niniejszej Umowy.
5. Najemca, bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie, nie może oddawać Lokalu w podnajem ani do bezpłatnego korzystania/używania i w jakichkolwiek innych formach osobom trzecim ani też zezwalać na współzamieszkiwanie innych osób, które nie zostały zgłoszone Wynajmującemu.
6. Na wniosek Najemcy Wynajmujący udzieli mu zgody na tymczasowe zameldowanie w Lokalu osób, które na podstawie niniejszej Umowy mogą w nim zamieszkiwać – jednakże na okres nie dłuższy aniżeli okres obowiązywania niniejszej Umowy.

§5

PRAWA I OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO

1. Wynajmujący jest zobowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń umożliwiających Najemcy korzystanie z wody, energii cieplnej i elektrycznej oraz innych instalacji i urządzeń, stanowiących wyposażenie Lokalu oraz do dokonywania napraw tych instalacji i urządzeń, w zakresie nieobciążającym Najemcę.
2. Kosztami naprawy szkód spowodowanych przez Najemcę w Lokalu, w budynku oraz w znajdujących się w nich instalacjach urządzeń itp. Wynajmujący obciąży Najemcę; płatność powyższych kosztów będzie wymagana w ciągu 14 (czternastu) dni od otrzymania faktury/noty przez Najemcę w wysokości poniesionej szkody przez niego z tego tytułu.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo kontroli stanu Lokalu i sposobu jego używania przy udziale Najemcy. Najemca zobowiązuje się niezwłocznie udostępnić Lokal celom kontroli osobie upoważnionej przez Wynajmującego po uprzednim powiadomieniu go o terminie kontroli.
4. Wynajmujący ma prawo prezentacji Lokalu potencjalnym nabywcom, we wcześniej uzgodnionym z Najemcą terminie.
5. W celu zabezpieczenia roszczeń, Najemca zobowiązany jest do wpłacenia kaucji w wysokości 3 krotności miesięcznego czynszu na konto WynajmującegoDokument potwierdzający tę okoliczność winien być dostarczony do siedziby Wynajmującego najpóźniej w dniu zawarcia umowy najmu. W przypadku nie wykonania

powyższego obowiązku przez Najemcę, umowa najmu nie zostaje zawarta, a wadium przepada na rzecz wynajmującego.

§6

ROZWIĄZANIE UMOWY

1. Wynajmujący może wypowiedzieć niniejszą Umowę z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli Najemca:
 - 1) pomimo pisemnego upomnienia i wyznaczenia co najmniej 7 dniowego terminu na usunięcie naruszeń nadal używa Lokal 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, lub
 - 2) zalega z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu w kwocie równej co najmniej trzem okresom płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub
 - 3) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody Wynajmującego, lub
 - 4) używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku.
 - 5) w odniesieniu do Najemcy zostanie zgłoszony wniosek o ogłoszenie upadłości lub nastąpi otwarcie postępowania układowego;
2. Najemca może wypowiedzieć nin. Umowę z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli:
 - 1) Wynajmujący nie wyda Najemcy Lokalu w terminie przewidzianym w Umowie oraz po ziszczeniu się warunków wydania, mimo pisemnego wezwania go do tego z dodatkowym 7-dniowym terminem;
 - 2) wady Lokalu zagrażają zdrowiu osób w nim przebywających i pomimo pisemnego powiadomienia Wynajmujący nie podejmuje stosownych działań zmierzających do ich usunięcia;
 - 3) stan techniczny Lokalu z przyczyn niezależnych od Najemcy uległ pogorszeniu w stopniu uniemożliwiającym jego używanie w sposób zgodny z przeznaczeniem określonym w § 1 ust. 5.

§7

WARUNKI ZWROTU LOKALU PO ZAKOŃCZENIU NAJMU

1. Nie wcześniej niż na 21 dni, a nie później niż na 14 dni przed zakończeniem najmu Wynajmujący w obecności Najemcy dokona wstępnych oględzin Lokalu celem ustalenia stopnia jego zużycia. Z oględzin tych zostanie sporządzony protokół zawierający informację o ewentualnych uszkodzeniach Lokalu wymagających naprawy.
2. Najemca zobowiązuje się do usunięcia na własny koszt wszystkich uszkodzeń wskazanych w protokole, o którym mowa w §7 ust. 1 w nieprzekraczalnym terminie do dnia rozwiązania Umowy. W przypadku niewywiązania się z tego zobowiązania przez Najemcę naprawy stwierdzonych uszkodzeń dokona Wynajmujący, zaś kosztami tych napraw obciąży Najemcy z wykorzystaniem kwoty kaucji gwarancyjnej.

3. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu Lokal w stanie niepogorszonym. Najemca nie odpowiada jednak za zużycie będące wynikiem prawidłowego używania. Podstawą zwrotu Lokalu będzie protokół zdawczo-odbiorczy sporządzony i podpisany przez Strony.
4. W przypadku rozwiązania Umowy Najemca zobowiązany będzie do usunięcia na własny koszt wszelkich zmian wprowadzonych w Lokalu bez wiedzy i/lub zgody Wynajmującego, w celu przywrócenia stanu poprzedniego Lokalu. Zmiany te mogą pozostać w Lokalu, jeżeli Wynajmujący wyrazi na to zgodę. W takim przypadku Najemcy nie służy zwrot kosztów dokonania tych zmian. Najemca oświadcza, że w przypadku pozostawienia zmian w Lokalu nie będzie podnosił żadnych roszczeń wobec Wynajmującego z tego tytułu.
Najemca zobowiązuje się do wydania Lokalu i do jego opróżnienia z wszystkich rzeczy wniesionych do niego w trakcie trwania Umowy nie później niż do dnia jej rozwiązania. W razie niewykonania powyższego obowiązku Wynajmującemu służyć będzie prawo opróżnienia Lokalu z jego rzeczy i przeniesienia ich na adres wskazany w tym celu przez Najemcę na wyłączny koszt i ryzyko Najemcy.
5. W każdym przypadku zajmowania Lokalu przez Najemcę po zakończeniu stosunku najmu, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Wynajmującego odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z Lokalu w wysokości ostatnio obowiązującej miesięcznej stawki czynszu obliczonej proporcjonalnie do okresu bezumownego zajmowania Lokalu oraz opłat, o których mowa w § 3 ust. 3 niniejszej Umowy.
- 6.

§ 8

OCHRONA DANYCH OSOBOWYCH

Administratorem przetwarzania Państwa danych osobowych jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Szwoleżerów” z siedzibą w Warszawie przy ulicy Dragonów 8. Wyzaczyliśmy Inspektora Ochrony Danych, z którym macie Państwo prawo się kontaktować w temacie ochrony danych osobowych drogą elektroniczną pisząc na adres e-mail: m.klos@abi-warszawa.pl

Informacje dotyczące przetwarzania danych osobowych w Spółdzielni Mieszkaniowej Szwoleżerów dostępne są pod adresem: <http://www.smszwolezerow.pl/abi.php> oraz w siedzibie Spółdzielni.

§9

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają pod rygorem nieważności formy pisemnej.
2. Strony zgodnie postanawiają, że wszelka korespondencja związana z niniejszą umową winna być wysyłana:
 - a) dla Wynajmującego:
- Spółdzielnia....
 - b) dla Najemcy:
3. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami Umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego – zwaną w nin. Umowie Ustawą.
4. W okresie trwania najmu strony Umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego 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. Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy będą rozstrzygane przez strony w drodze wzajemnego porozumienia.
6. Załączniki stanowią integralną część umowy.
7. Niniejsza Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej Strony.
8. Sądem właściwym do rozpatrzenia wszelkich sporów wynikających z niniejszej umowy będzie sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

Załączniki:

1. Rzut Lokalu - Załącznik nr 1;
2. Rzut kondygnacji podziemnej - Załącznik nr 2;
3. Opis stanu i wyposażenia Lokalu - Załącznik nr 3;
4. Wzór oświadczenia o poddaniu się egzekucji - Załącznik nr 4;
5. Protokół zdawczo – odbiorczy - Załącznik nr 5;
6. Oświadczenie o zgodzie na przetwarzanie danych osobowych – zał nr 6

Załącznik do umowy z dnia
WZÓR OŚWIADCZENIA O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI

OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI

§ 1

Stawająca oświadczyła, że jako Najemca zawarła w dniu ze Spółdzielnią wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem – jako Wynajmującym, umowę najmu z dnia lokalu mieszkalnego nr położonego w Warszawie, przy ulicy Umowa została zawarta na czas oznaczony – tj. do dnia

Stosownie do treści Umowy Najmu, Najemca zobowiązał się płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w terminie do **15 (piętnastego)** dnia każdego miesiąca, w kwocie zł (kwota słownie: złotych) zwany w dalszej części umowy Czynszem.

Zgodnie z Umową Najmu, Czynsz, o którym mowa w punkcie 1 powyżej, jest płatny z góry na podstawie ww. umowy w terminie do **15 (piętnastego)** dnia kalendarzowego każdego miesiąca poczynając od dnia wydania Lokalu lub od dnia, w którym Lokal miał być Najemcy wydany zgodnie z zapisami nin. Umowy, na rachunek bankowy Wynajmującego.

Niezależnie od czynszu najmu Najemca zobowiązuje się do ponoszenia comiesięcznych opłat, w terminie do 15 dnia każdego miesiąca, z tytułu:

- a) centralnego ogrzewania: opłata całoroczna zaliczkowa 12 miesięczna (..... m² x zł/m² netto = zł (słownie: zł)
 - b) koszty z tego tytułu rozliczane będą po zakończeniu sezonu grzewczego zgodnie z „Regulaminem rozliczania kosztów i opłat z tytułu zużycia wody, ciepła do ogrzewania lokali i podgrzania wody z użytkownikami lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Szwoleżerów”.
 - c) opłaty za dostawę gazu wg ilości osób – płatne w kwocie zł (słownie: zł)
 - d) miesięczne opłaty z tytułu zużycia wody i odprowadzania ścieków – wnoszone na podstawie wskazań wodomierzy (1 m³- zimna woda zł), będą rozliczane co pół roku wg obowiązujących stawek dostawcy mediów,
 - e) podgrzania wody, wnoszone miesięcznie w kwocie zł - rozliczane półrocznie na podstawie wskazań wodomierzy w kwocie zł (słownie: zł), zgodnie z „Regulaminem rozliczania kosztów i opłat z tytułu zużycia wody, ciepła do ogrzewania lokali i podgrzania wody z użytkownikami lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Szwoleżerów”,
 - f) wywóz nieczystości, zgodnie z deklaracją najemcy,
- Najemca jest zobowiązany do wpłaty różnic z tytułu rozliczeń w terminie 14 dni od dnia doręczenia mu stosownych rozliczeń przez Wynajmującego.
Podatek VAT będzie naliczany zgodnie ze stawkami określonymi w aktualnie obowiązującej ustawie o podatku od towarów i usług w przypadkach, w których przepisy prawa nakładają na Wynajmującego taki obowiązek.

Zgodnie z Umową Najmu, Najemca zobowiązał się usunąć na własny koszt wszelkie uszkodzenia Lokalu, stwierdzone w protokole oględzin, sporządzanym przed zakończeniem najmu, zgodnie z § 7 ust. 1 Umowy Najmu, w nieprzekraczalnym terminie do dnia rozwiązania Umowy Najmu. W ww. umowie wskazano, że w przypadku niewywiązania się z tego zobowiązania przez Najemcę Wynajmujący uprawniony jest do usunięcia stwierdzonych uszkodzeń na koszt Najemcy.

Strony uzgodniły, że w przypadku ustania stosunku najmu Najemca zobowiązany jest niezwłocznie wydać Wynajmującemu Lokal w stanie niepogorszonym oraz opróżnić go ze wszystkich rzeczy wniesionych do niego w czasie trwania tej umowy.

W powołanej wyżej Umowie Najmu ustalono także, że w każdym przypadku zajmowania Lokalu przez Najemcę lub którąkolwiek z osób wskazanych w § 1 ust. 7 Umowy Najmu po zakończeniu stosunku najmu, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Wynajmującego odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z Lokalu w wysokości stawki Czynszu wskazanej w § 3 ust. 1 oraz ust. 3 Umowy Najmu (w pełnej wysokości), obliczonej proporcjonalnie do okresu bezumownego zajmowania Lokalu.

§ 2

Stawająca okazała umowę najmu z dnia

§ 3

Stawający oświadczył, że w przypadku wystąpienia jakichkolwiek zaległości w płatności:

- a) Czynszu, o którym mowa w Umowie Najmu,-----
- b) centralnego ogrzewania-----
- c) opłat za dostawę gazu -----
- d) opłat z tytułu zużycia wody i odprowadzania ścieków -----
- e) opłat podgrzania wody,-----
- f) opłat za wywóz nieczystości, -----

względnie w przypadku:

- g) powstania po stronie Najemcy obowiązku zwrotu kosztów napraw Lokalu po ustaniu stosunku najmu, -----
- h) powstania po stronie Najemcy obowiązku zwrotu kosztów opróżnienia Lokalu z rzeczy i przeniesienia ich do lokalu wskazanego przez Najemcę w trybie opisanym w umowie najmu albo do lokalu wskazanego przez Wynajmującego.-----
- i) powstania po stronie Najemcy obowiązku zapłaty odszkodowania za bezumowne zajmowanie Lokalu oraz opłat, o których mowa w § 3 ust. 1 i/lub 3 Umowy Najmu za czas bezumownego zajmowania Lokalu.

na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 kpc poddaje się egzekucji wprost z tego aktu, z całego swojego majątku, w zakresie obowiązku zapłaty tych należności (wskazanych w pkt a-i) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w płatności do kwoty (słownie:), przy czym Spółdzielnia Mieszkaniowa „Szwolężerów” z siedzibą w Warszawie jako wierzyciel może wystąpić z wnioskiem o nadanie aktowi klauzuli wykonalności w terminie do dnia

Zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku płatności należności opisanych powyżej jest każdorazowe nadanie przez Wynajmującego do Najemcy wezwania do zapłaty danej kwoty, za pośrednictwem Poczty Polskiej na adres, co udokumentowane będzie potwierdzeniem nadania przesyłki pocztowej.-----

§ 4

Stawający oświadczył, że w związku z zawartą Umową Najmu opisaną w § 1 niniejszego, w każdym przypadku ustania stosunku najmu zobowiązuje się opróżnić i wydać Spółdzielni Mieszkaniowej „Szwolężerów” lokal oznaczony nr, położony w Warszawie, przy ulicy i co do wykonania tego obowiązku poddają się egzekucji wprost z tego aktu w trybie art. 777 § 1 pkt 4 kodeksu postępowania cywilnego. -----

Zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku opróżnienia i wydania Spółdzielni lokalu opisanego w § 1 niniejszego aktu jest nadanie przez Wynajmującego do Najemcy wezwania do jego wydania, za pośrednictwem Poczty Polskiej na adres....., co udokumentowane będzie potwierdzeniem nadania przesyłki pocztowej.-----

§ 5

Stawający podał wartość niniejszej czynności na kwotę (słownie)-----

Koszty niniejszego aktu ponosi Stawający.-----
Stawający oświadczył, że wypisy aktu należy wydawać stronom umowy najmu w dowolnej ilości
egzemplarzy.-----

§ 6

Pobrano.-----

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.

UWAGA!

*Treść oświadczenia o poddaniu się egzekucji, przygotowana przez Notariusza, musi być dokładnie według wzoru, gdyż inne (nawet z niewielkimi odstępstwami) **nie będą przyjmowane** z konsekwencjami wynikającymi z Umowy.*

*Zawieszona w
kancelarii Notariusza*
RADCA PRAWNY
Barbara Szwed
WA-S-217

