

UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO

Zawarta w dniu w SŁUPSKU pomiędzy
„Słupskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Słupsku przy ul. Fałata 11, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000132426, o numerze identyfikacji podatkowej: NIP 839-23-19-320, REGON 770904455, o kapitale zakładowym Spółki: 17.335.500,00 zł, wpłaconym i wniesionym w całości,
zwaną dalej w treści umowy „WYNAJMUJĄCYM”,
będącym właścicielem i zarządcą budynku położonego w Słupsku przy ul. Szafranka 10,
reprezentowaną przez :

Krzysztofa Kido - Prezesa Zarządu

a

Panią/Panem

Legitymującą/cym się dowodem osobistym nr

wydanym przez PESEL

§ 1

Przedmiotem umowy jest najem lokalu mieszkalnego stanowiącego własność „Słupskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego” Spółka z o.o. oznaczonego Nr, położonego w budynku przy ul. Szafranka 10 w Słupsku, składającego się z następujących pomieszczeń :

- pokój duży o pow. m²
- pokój mały o pow. m²
- powierzchnia mieszkalna lokalu wynosi m²
- kuchni o pow. m²
- łazienki z WC o pow. m²
- W.C. o pow. - m²
- przedpokoju o pow. m²

o łącznej powierzchni użytkowej m²

oraz przynależnego do lokalu mieszkalnego pomieszczenia gospodarczego tj. piwnicy oznaczonej Nr o powierzchni m².

Lokal wyposażony jest w następujące instalacje:

- wodno-kanalizacyjną
- elektryczną
- centralnego ogrzewania sieciowego
- ciepłej wody sieciowej
- telefoniczną
- domofonową
- telewizji kablowej „VECTRA”
- internetową

§ 2

1. WYNAJMUJĄCY zobowiązuje się oddać NAJEMCY do używania lokal określony w § 1 z przeznaczeniem do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych NAJEMCY oraz osób pozostających z Najemcą we wspólnym gospodarstwie domowym na podstawie art. 30

ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tj. Dz.U. z 2015 r. poz. 2071 z późniejszymi zmianami).

2. Opis wyposażenia lokalu mieszkalnego określa **Protokół zdawczo-odbiorczy** stanowiący **załącznik Nr 1** do niniejszej umowy.
3. Najemca uprawniony jest do nieodpłatnego korzystania z pomieszczeń służących do wspólnego użytku osób zamieszkujących w budynku tj. **wózkowni**.
4. Przekazanie lokalu NAJEMCY nastąpi w dniu podpisania umowy najmu.

§ 3

1. Wraz z NAJEMCĄ w lokalu będącym przedmiotem niniejszej umowy mają prawo zamieszkiwać na stałe niżej wymienione osoby pozostające z Najemcą we wspólnym gospodarstwie domowym:

L.p.	Imię i nazwisko	Data urodzenia	Stopień pokrewieństwa	PESEL
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				

2. Wzmianka o prawie zamieszkania uprawnia **do zameldowania się danej osoby na pobyt stały**.
3. NAJEMCA zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić na piśmie WYNAJMUJĄCEGO o każdej zmianie dotyczącej ilości osób pozostających z nim we wspólnym gospodarstwie domowym.

§ 4

NAJEMCA oświadcza, że złożył pisemne oświadczenie, że jemu jak też osobom zgłoszonym do wspólnego zamieszkania (wskazanymi w § 3 niniejszej umowy) **nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego na terenie miasta Słupska**.

§ 5

WYNAJMUJĄCY oświadcza, że lokal wolny jest od wszelkich obciążeń na rzecz osób trzecich, które mogłyby uniemożliwić lub utrudnić wykonywanie przez NAJEMCĘ, jego uprawnień wynikających z niniejszej umowy.

§ 6

Obowiązki wynikające z niniejszej umowy każda ze stron winna wykonywać z należytą starannością.

CZYN SZ I OPŁATY

§ 7

1. Mocą niniejszej umowy WYNAJMUJĄCY wynajmuje, a NAJEMCA bierze w najem opisany w § 1 umowy lokal mieszkalny.
2. NAJEMCA zobowiązuje się uiszczać WYNAJMUJĄCEMU miesięczny czynsz najmu wg wyliczenia na **załączniku Nr 2** do niniejszej umowy.
3. **Czynsz najmu obejmuje w szczególności :**
 - ubezpieczenie budynku
 - podatek od nieruchomości
 - koszty administrowania
 - koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku
 - koszty utrzymania zieleni oraz zagospodarowania terenu
 - koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za energię ciepłą i elektryczną
 - koszty remontu i napraw
 - spłatę kredytu zaciągniętego w BANKU GOSPODARSTWA KRAJOWEGO w Warszawie, na realizację budowy ze środków KFM wraz z odsetkami.
4. Stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach Słupskiego TBS, będzie ustalało Zgromadzenie Wspólników.
5. **Stawka czynszu najmu na dzień zawarcia niniejszej umowy wynosi 9,65 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego dla zasobów „Słupskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego” Spółka z o.o. z siedzibą w Słupsku.**
6. Wysokość czynszu może ulec zmianie z zachowaniem formy pisemnej w terminach przewidzianych przepisami prawa, szczególnie w przypadku gdy NAJEMCA wykaże w deklaracji dochody przekraczające wysokość określoną w art.30 ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. z 2015 r. poz. 2071 z późn. zmianami), WYNAJMUJĄCY może wypowiedzieć umowę najmu w części dotyczącej czynszu najmu i zastosować **czynsz wyższy**.

§ 8

1. Oprócz czynszu NAJEMCA obowiązany jest uiszczać WYNAJMUJĄCEMU świadczenia i opłaty niezależne od właściciela związane z użytkowaniem przedmiotowego lokalu (eksploatacją mieszkania) w tym opłaty za:
 - energię ciepłą
 - opłatę stałą za zamówioną moc na potrzeby c.o. i c.w.
 - wodę i odprowadzanie ścieków
 - podgrzanie wody zimnej
 - wywóz nieczystości stałych
 - sprzątnięcie klatek schodowych
 - legalizacja wodomierzy
2. NAJEMCA użytkując przedmiot umowy będzie opłacał należności za korzystanie z energii elektrycznej, sieci telewizji kablowej „VECTRA” S.A. i internetu na podstawie zawartych przez siebie indywidualnych umów z dostawcami tych mediów.
Opłaty te nie są wliczone do czynszu należnego WYNAJMUJĄCEMU.
3. NAJEMCA użytkując przedmiot umowy będzie opłacał WYNAJMUJĄCEMU należności:

- a) Za dostawę zimnej wody i odprowadzenie ścieków wg wskazań wodomierza i aktualnej stawki ustalonej przez Radę Miejską w Słupsku.
- b) Za podgrzanie wody zaliczkowo według wskazań wodomierza i stawki za 1 m³ ustalonej przez Zarząd Spółki w okresie obowiązywania.
W/w opłaty zawarte w ppkt. a i b obowiązujące wg wskazań przyrządów pomiarowych mogą być pobierane w formie zaliczek rozliczanych półrocznie.
- c) Za energię ciepłą zaliczkowo, rozliczając co 12 m-cy na podstawie odczytów na podzielnikach kosztów ciepła.
Dopłatę podaną w karcie rozliczeniowej należy uiścić w miesiącu przekazania rozliczenia wraz z czynszem.
- d) Za wywóz nieczystości stałych w stawce podjętej Uchwałą Rady Miejskiej w Słupsku, pomnożonej przez ilość osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania (wskazanymi w § 3 niniejszej umowy).
- e) Nadpłata podana w karcie rozliczeniowej za centralne ogrzewanie oraz z tytułu rozliczenia ciepłej i zimnej wody zostanie zaliczona na poczet czynszów od daty przekazania rozliczenia.
4. Wykaz świadczeń i opłat niezależnych od właściciela dodatkowo zawiera **załącznik Nr 3** do niniejszej umowy.
5. Wysokość w/w opłat nie jest zależna od WYNAJMUJĄCEGO. Są to ceny ustalone przez dostawców mediów.
6. Zmiany opłat o których mowa w ust. 1, 3 i 4 nie wymagają zmiany niniejszej umowy.
7. WYNAJMUJĄCY zobowiązany jest do niezwłocznego informowania NAJEMCY o każdej zmianie wysokości świadczeń i opłat niezależnych od właściciela a NAJEMCA zobowiązany jest do zapłaty należności w zmienionej wysokości.

§ 9

1. Czynsz najmu oraz opłaty określone w § 8 NAJEMCA ma obowiązek **opłacać z góry do dnia 10-go każdego miesiąca** na rachunek bankowy WYNAJMUJĄCEGO:
Słupskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego – Spółka z o.o.
BANK PEKAO S.A. I O/ SŁUPSK
Nr konta 16 1240 3770 1111 0000 4068 8222

Jest to rachunek, na który należy przekazywać środki pieniężne z tytułu czynszu w związku z ustanowieniem przez WYNAJMUJĄCEGO prawnego zabezpieczenia spłaty kredytu w formie cesji wierzytelności z tytułu czynszów kredytowanych mieszkań na rzecz Banku Gospodarstwa Krajowego.

2. WYNAJMUJĄCY informuje, że w związku z prawnym zabezpieczeniem spłaty kredytu udzielonego WYNAJMUJĄCEMU przez Bank Gospodarstwa Krajowego (umowa kredytowa Nr 12000272/22/2007), Bank może złożyć NAJEMCY zawiadomienie o przelewie wierzytelności z tytułu czynszu najmu. Po otrzymaniu tego zawiadomienia NAJEMCA będzie obowiązany do zapłaty czynszu na rachunek bankowy podany w zawiadomieniu Banku Gospodarstwa Krajowego.
3. Jeżeli NAJEMCA dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu lub świadczeń i opłat niezależnych od właściciela, to zaległości te podlegają spłacie wraz z ustawowymi odsetkami.
4. Za nieterminowe regulowanie opłat wynikających z tytułu najmu lokalu i użytkowanych mediów odpowiedzialność ponoszą solidarnie z NAJEMCĄ osoby pełnoletnie stale z nim zamieszkujące, jak też zgłoszone do wspólnego zamieszkania (wskazane w § 3 niniejszej umowy).

§ 10

1. Dla zabezpieczenia płatności czynszu, świadczeń i opłat dodatkowych niezależnych od właściciela oraz zwrotu kosztów usunięcia ewentualnych zniszczeń lokalu i wyposażenia, ustalona zostaje **kaucja zabezpieczająca w wysokości 12 – krotności miesięcznego czynszu**, obliczonego wg stawek obowiązujących w dniu zawarcia niniejszej umowy.
2. W razie opróżnienia lokalu **kaucja podlega zwrotowi w kwocie odpowiadającej 12 – krotności kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu jej zwrotu**, po potrąceniu należności określonych w ust. 1. Zwrot lub rozliczenie kaucji nastąpi w terminie 30 dni od daty przekazania protokołem zdawczo - odbiorczym lub komisyjnego przejścia lokalu.
3. Wpłacenie kaucji nie zwalnia Najemcy od obowiązku terminowego uiszczania czynszu i pozostałych opłat, ani też z obowiązku ponoszenia kosztów konserwacji, odnawiania i napraw lokalu oraz wymiany jego wyposażenia obciążających Najemcę.

§ 11

WYNAJMUJĄCY oświadcza, że NAJEMCA wpłacił w dniu zawarcia umowy najmu na rachunek bankowy WYNAJMUJĄCEGO należności z tytułu kaucji zabezpieczającej, wyliczonej zgodnie z § 10 w wysokości:

$$9,65 \text{ zł/m}^2 \times \dots\dots\dots \text{ m}^2 \times 12 \text{ m-cy} = \dots\dots\dots \text{ zł}$$

Słownie:

WYDANIE LOKALU I JEGO EKSPLOATACJA

§ 12

NAJEMCA oświadcza, że lokal obejrzał osobiście oraz, że akceptuje stan w jakim lokal aktualnie się znajduje.

§ 13

1. Wydanie lokalu nastąpi w dniu podpisania umowy najmu na podstawie **protokołu zdawczo-odbiorczego** stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej umowy.
2. **Protokół zdawczo-odbiorczy początkowy** zawiera: opis stanu lokalu i elementów wyposażenia, stwierdzonych wad lokalu i wyposażenia, przy czym ujawnione usterki należy wnieść do protokołu lub zgłosić przez NAJEMCĘ w terminie 14 dni.
3. Wymieniony protokół będzie podstawą do rozliczenia NAJEMCY po zakończeniu najmu.
4. **Protokół zdawczo-odbiorczy końcowy** zawiera opis stanu lokalu i elementów wyposażenia, z uwzględnieniem stopnia ich zużycia, stwierdzonych wad wyposażenia, określenie przez porównanie protokołu początkowego i końcowego, kwoty i sposobu zapłaty kosztu napraw z uwzględnieniem normalnego stopnia zużycia.
5. Prawidłowość protokołu oraz zgodę stron co do wzajemnych rozliczeń, strony potwierdzają własnoręcznymi podpisami.
6. WYNAJMUJĄCY zastrzega sobie prawo przesunięcia terminu wydania lokalu w przypadku nie sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego z przyczyn leżących po stronie Najemcy.

§ 14

1. WYNAJMUJĄCY obowiązany jest wydać lokal w stanie przydatnym do omówionego użytku oraz zapewnić sprawne działanie istniejących urządzeń technicznych budynku,

umożliwiających NAJEMCY korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, instalacji TV „VECTRA”, instalacji telefonicznej i domofonowej oraz innych urządzeń należących do wyposażenia lokalu lub budynku.

2. Do WYNAJMUJĄCEGO należy w szczególności:

- 1) utrzymanie w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczeń oraz urządzeń budynku służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz jego otoczenia
- 2) dokonywanie remontów i napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego niezależnie od przyczyn z tym, że NAJEMCĘ obciąża obowiązek pokrycia szkód powstałych z jego winy lub osób wymienionych w § 3 niniejszej umowy
- 3) dokonywanie napraw w lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym NAJEMCĘ a zwłaszcza napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, ciepłej wody bez urządzeń odbiorczych, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, instalacji elektrycznej, telefonicznej oraz TV „VECTRA” z wyjątkiem osprzętu z zastrzeżeniem zapisów § 15 ust. 2 i 3.

§ 15

1. NAJEMCA zobowiązuje się do:

- 1) utrzymania lokalu i pomieszczeń do niego przynależnych we właściwym stanie technicznym i sanitarnym,
- 2) przestrzegania REGULAMINU PORZĄDKU DOMOWEGO – stanowiącego **załącznik Nr 4** do niniejszej umowy,
- 3) dbania i ochrony przed uszkodzeniem i dewastacją części budynku służących do wspólnego korzystania jak: klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia gospodarcze, wózkownie w tym również otoczenia budynku.

2. NAJEMCA zobowiązuje się do konserwacji i drobnych napraw a w szczególności:

- 1) podłóg i posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych;
- 2) stolarki okiennej i drzwiowej;
- 3) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą w razie całkowitego zużycia;
- 4) kuchni, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami baterii, zaworów czerpalnych i wodomierzy 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 TV;
- 6) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
- 7) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez:
 - a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę tynków ścian i sufitów;
 - b) malowanie drzwi, wbudowanych mebli;
 - c) konserwację urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu zabezpieczenia przed korozją.

3. Poza naprawami i czynnościami konserwacyjnymi określonymi w ust. 2 NAJEMCA jest zobowiązany do naprawienia szkód powstałych z jego winy lub osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania wymienionych w § 3 niniejszej umowy.

Odpowiedzialność NAJEMCY i pełnoletnich osób stale z nim zamieszkujących za powstałą szkodę jest solidarna.

§ 16

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, NAJEMCA jest obowiązany do natychmiastowego 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. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność NAJEMCY lub pełnoletnich osób wymienionych w § 3, WYNAJMUJĄCY jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia NAJEMCY. Z czynności tych sporządza się protokół.
3. NAJEMCA po wcześniejszym uzgodnieniu powinien także udostępnić WYNAJMUJĄCEMU lokal w celu dokonania:
 - 1) okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania;
 - 2) zastępczego wykonania przez WYNAJMUJĄCEGO prac obciążających NAJEMCĘ.
4. Jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga NAJEMCA jest obowiązany opróżnić lokal i przenieść się na koszt WYNAJMUJĄCEGO do lokalu zamiennego, na czas nie dłuższy niż rok.
Czynsz za lokal zamienny, bez względu na wyposażenie techniczne, nie może być wyższy niż za lokal dotychczasowy.

§ 17

1. **Zmiany budowlane lub adaptacyjne w lokalu nie są dopuszczalne.**
2. W przypadkach uzasadnionych wyjątkowymi okolicznościami WYNAJMUJĄCY dopuszcza możliwość dokonania zmian adaptacyjnych, z wyłączeniem zmian budowlanych.
3. W przypadku wykonania adaptacji z naruszeniem ust. 1 i 2 WYNAJMUJĄCY może żądać przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to jego substancji, albo adaptację zatrzymać bez zwrotu ich wartości.

§ 18

1. **Zmiany budowlane lub adaptacyjne w częściach wspólnych lub jego elementach konstrukcyjnych nie są dopuszczalne.** W szczególności dotyczy to montażu urządzeń do odbioru telewizji satelitarnej i instalacji teletechnicznych, suszarek do bielizny, itp. urządzeń na elewacjach, balkonach, loggiach, stolarce okiennej i elementach konstrukcyjnych budynku.
2. W przypadkach uzasadnionych wyjątkowymi okolicznościami WYNAJMUJĄCY dopuszcza możliwość prac adaptacyjnych, z wyłączeniem zmian budowlanych. NAJEMCA zobowiązany jest uzyskać zgodę WYNAJMUJĄCEGO na dokonanie zmian adaptacyjnych.

§ 19

NAJEMCA zobowiązany jest wykorzystywać lokal wyłącznie na cele mieszkaniowe.

§ 20

NAJEMCY nie wolno oddawać całości ani części lokalu w najem, podnajem lub do bezpłatnego używania osobom trzecim.

§ 21

WYNAJMUJĄCY nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy NAJEMCY wniesione do lokalu.

§ 22

1. NAJEMCA jest obowiązany składać WYNAJMUJĄCEMU **raz na dwa lata** w terminie do **31 maja danego roku**, deklarację o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim oraz informować niezwłocznie WYNAJMUJĄCEGO o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie miasta Słupska.
2. NAJEMCA lub osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego jest obowiązana na żądanie WYNAJMUJĄCEGO przedstawić zaświadczenie właściwego miejscowo Urzędu Skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania.
3. W razie **nie złożenia** przez NAJEMCĘ deklaracji w terminie, o którym mowa w ust. 3, lub wykazania w deklaracji dochodów przekraczających wysokość określoną w art. 30 ust. 1 pkt 2 Ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. z 2015 r. poz. 2071), WYNAJMUJĄCY **może wypowiedzieć umowę najmu w części dotyczącej czynszu.**
4. Przepis ust. 3 niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio, gdy NAJEMCA uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości. W tym przypadku Wynajmujący może wypowiedzieć również umowę najmu.
5. W przypadku gdy NAJEMCA złożył w deklaracji oświadczenia, o których mowa w § 22 ust. 2 niezgodnie z prawdą, WYNAJMUJĄCY **rozwiąże umowę NAJMU bez zachowania terminu wypowiedzenia; po rozwiązaniu umowy osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego jest obowiązana płacić Spółce miesięczne odszkodowanie za korzystanie z lokalu w wysokości 200% czynszu miesięcznego jaki płaciłaby, gdyby umowa nie została rozwiązana.**
6. W przypadku gdy najemca wykaże w trzech kolejnych deklaracjach dochody przekraczające wysokość określoną odpowiednio w art. 30 ust. 1 pkt 2, w tym w trzeciej deklaracji dochody przekraczające o 50% wysokość określoną odpowiednio w art. 30 ust. 1 pkt 2, towarzystwo wypowiada umowę najmu.

CZAS OBOWIĄZANIA I ZAKOŃCZENIE UMOWY

§ 23

1. **Umowa zostaje zawarta od dnia 01 września 2016 r. na czas nieoznaczony i wiąże strony od dnia przekazania lokalu .**

2. NAJEMCA może wypowiedzieć najem na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Za zgodą stron najem może być rozwiązany w każdym czasie.
4. WYNAJMUJĄCY ma prawo wypowiedzieć umowę najmu najpóźniej na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli NAJEMCA:
 - 1) pomimo pisemnego upomnienia nadal :
 - a) używa lokal w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem, zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód albo niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców,
 - b) wykacza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali.
 - 2) Jest w zwłoce z zapłatą czynszu (§ 9) lub innych opłat o których mowa w § 8, co najmniej za trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia najmu i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.
 - 3) Wynajął, podnajął albo oddał lokal lub jego część do bezpłatnego używania bez zgody WYNAJMUJĄCEGO.
5. Wypowiedzenie umowy najmu przez którąkolwiek ze stron wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. WYNAJMUJĄCY ponadto powinien określić przyczynę wypowiedzenia.

§ 24

1. **Po zakończeniu najmu (rozwiązaniu umowy lub jej wygaśnięciu) NAJEMCA jest obowiązany wydać lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi, po uprzednim ich odnowieniu i dokonaniu obciążających go napraw.**
2. Po zakończeniu najmu Najemca zwróci Wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, wymienionych w § 15 ust. 2 pkt 4, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go Najemcy. Należna kwota zostanie obliczona według cen obowiązujących w dniu rozliczenia.
3. W przypadku, gdy NAJEMCA nie wykona ciężącego na nim obowiązku odnowienia lokalu i nie wykonania obowiązujących go napraw, WYNAJMUJĄCY dokona odbioru lokalu w stanie nie odnowionym i wykona te prace na koszt NAJEMCY. Za okres trwania remontu przez WYNAJMUJĄCEGO nie dłużej jednak niż 30 dni, NAJEMCA zobowiązany będzie zapłacić czynsz i opłaty za lokal.
4. Podstawą do ustalenia kosztów zużycia elementów wyposażenia mieszkania są normatywne okresy użytkowania urządzeń techniczno-sanitarnych, które stanowią załącznik nr 5 do niniejszej umowy oraz ich wartość w stanie nowym, ustalona wg cen brutto obowiązujących w dniu zwalniania mieszkania.
5. Wartość urządzeń techniczno-sanitarnych ustalana jest na początku każdego roku kalendarzowego, a koszt wymiany urządzeń liczony jest w oparciu o normatywne okresy użytkowania urządzeń techniczno-sanitarnych, kosztorysowe normy nakładów rzeczowych przy pomocy Katalogów Nakładów Rzeczowych KNR i Informatora o cenach czynników produkcji RMS dla województwa pomorskiego według Secocenbud.

§ 25

Przy zwrocie lokalu strony sporządzą PROTOKÓŁ ZDAWCZO – ODBIORCZY, szczegółowo opisujący stan techniczno-użytkowy oraz stopień zużycia lokalu i jego wyposażenia.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 26

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 27

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy:

- **ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego** (Dz.U. z 2015 r. poz. 2071 z późniejszymi zmianami)
- **ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego** (Dz.U. z 2014 r. poz. 150 z późniejszymi zmianami)
- **Kodeksu cywilnego.**

§ 28

Strony zobowiązują się rozstrzygać spory polubownie. W przypadku braku porozumienia spory wynikłe z realizacji niniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd powszechny właściwy dla siedziby WYNAJMUJĄCEGO.

§ 29

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

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA: