



U M O W A N A J M U L O K A L U M I E S Z K A L N E G O
N r S T B S / T B S / / 2 0 1 9

zawarta w dniu roku w Szczecinie pomiędzy
Szczecińskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Spółką z o.o.,
zwanym dalej „**WYNAJMUJĄCYM**”, reprezentowanym przez:
Prezesa zarządu – Grażynę Szotkowską,
Dyrektora ds. zarządzania i eksploatacji – Mariusza Lewandowskiego

a

..... PESEL:
zwanymi dalej „**NAJEMCAMI**”.

Preambuła:

Program „Dom Dużej Rodziny” jest jednym z operacyjnych programów mieszkaniowych realizowanych przez Szczecińskie TBS. Stanowi uzupełnienie realizowanego w Gminie Miasto Szczecin programu „Szczecin Przyjazny Rodzinie”. Jednym z podstawowych założeń programu jest stworzenie szczecińskim rodzinom dobrych warunków do życia i rozwoju. Główna przesłanka godnego życia związana jest ze środowiskiem zamieszkania, stanowiącym główny problem dla niezamożnych, wielodzietnych rodzin. Dlatego też Spółka wspierać będzie działania związane z poprawą warunków zamieszkania takich rodzin, zarówno w zakresie poprawy standardu technicznego wynajmowanych mieszkań, jak i w zakresie proponowania mieszkań większych, odpowiednich dla wielkości danej rodziny.

Program realizuje założenia Programu „Szczecin przyjazny rodzinie” przyjętego uchwałą Nr XXI/588/12 Rady Miasta Szczecin w dniu 16 lipca 2012 roku. A także nawiązują do Strategii Rozwoju Szczecina 2025 przyjętej Uchwałą Nr XIV/320/11 Rady Miasta Szczecin w dniu 19 grudnia 2011 roku - cel operacyjny 3.1 „Wspieranie rozwoju efektywnych usług społecznych” oraz Strategii Rozwiązywania Problemów Społecznych dla Gminy Miasto Szczecin na lata 2015-2020 przyjętej Uchwałą Nr XVI/384/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 23 lutego 2016 roku - Obszar I: Wspieranie rodziny w pełnieniu funkcji opiekuńczo - wychowawczej oraz wyrównywanie szans w starcie życiowym dzieci i młodzieży.

Program realizowany jest przez Szczecińskie TBS, we współpracy z Gminą Miasto Szczecin, którą reprezentuje właściwy merytorycznie Wydział Spraw Społecznych Urzędu Miasta Szczecin oraz Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie.

PRZEDMIOT NAJMU

§ 1

Przedmiotem umowy jest najem lokalu mieszkalnego, stanowiącego własność Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o.o., oznaczonego nr położonego w budynku przy ul. w Szczecinie, składającego się z następujących pomieszczeń:

- pokoju o pow. ... m²
- pokoju o pow. ... m²
- pokoju o pow. ... m²
- pokoju o pow. ... m²

(powierzchnia mieszkalna lokalu wynosi: m²)

- kuchni o pow. ... m²;
- łazienki z w.c. o pow. ... m²;
- przedpokoju o pow. m²

o łącznej powierzchni użytkowej: ... m²,
oraz z przynależnego do lokalu mieszkalnego – pomieszczenia gospodarczego oznaczonego numerem:

Lokal wyposażony jest w następujące instalacje:

- wodno-kanalizacyjną;
- elektryczną;
- gazową;
- centralnego ogrzewania sieciowego;
- ciepłej wody sieciowej;
- domofonową;
- telefoniczną.

§ 2

1. **WYNAJMUJĄCY** zobowiązuje się oddać **NAJEMCOM** do używania lokal określony w § 1 z przeznaczeniem do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych **NAJEMCÓW** oraz następujących osób pozostających z **NAJEMCAMI** we wspólnym gospodarstwie domowym:

.....
(imię i nazwisko, data urodzenia, stosunek pokrewieństwa)

2. **NAJEMCY** zobowiązani są niezwłocznie zawiadomić na piśmie **WYNAJMUJĄCEGO** o każdej zmianie dotyczącej osób pozostających z nimi we wspólnym gospodarstwie domowym.

§ 3

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

§ 4



**Szczecińskie Towarzystwo
Budownictwa Społecznego Sp.z o.o.**

ul. Bohaterów Getta Warszawskiego 1, 70-302 Szczecin • tel: 91 430 91 00, faks: 91 430 91 45 • e-mail: biuro@stbs.pl • www.stbs.pl

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

CZYNSZ I OPŁATY

§ 5

1. Mocą niniejszej umowy **WYNAJMUJĄCY** wynajmuje, a **NAJEMCY** biorą w najem opisany w umowie lokal mieszkalny.
NAJEMCY zobowiązują się uiszczać **WYNAJMUJĄCEMU** miesięczny czynsz w kwocie: zł (słownie złotych:/100) wg stawki: zł za 1 m².
2. Podstawą ustalenia wysokości stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w dniu zawarcia umowy najmu lokalu oraz zasady zmiany stawek czynszu w trakcie trwania stosunku najmu określa właściwa uchwała w sprawie ustalenia stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego dla zasobów Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością oraz powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

§ 6

1. Oprócz czynszu **NAJEMCY** obowiązani są uiszczać **WYNAJMUJĄCEMU** świadczenia i opłaty niezależne od właściciela związane z użytkowaniem przedmiotowego lokalu.
2. Wykaz świadczeń i opłat niezależnych od właściciela zawiera załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
3. O każdej zmianie wysokości świadczeń i opłat niezależnych od właściciela **WYNAJMUJĄCY** zawiadomi niezwłocznie **NAJEMCÓW**, przedstawiając **NAJEMCOM** na piśmie zestawienie opłat wraz z podaniem przyczyny ich podwyższenia.

§ 7

1. Opłaty (w tym czynsz) z tytułu najmu będą naliczane od dnia przejęcia lokalu protokołem zdawczo-odbiorczym, z zastrzeżeniem, że jeżeli do przejęcia lokalu nie dojdzie w ciągu 7 dni od daty wskazanej w § 11 ust. 1 z przyczyn leżących po stronie **NAJEMCÓW**, opłaty naliczane będą począwszy od 8 dnia po tej dacie.
2. Czynsz najmu oraz opłaty określone w § 6 **NAJEMCY** mają obowiązek opłacać z góry do dnia 10. każdego miesiąca na indywidualne konto bankowe przypisane **NAJEMCOM** jako płatnikowi o numerze: konto bankowe: _____, które jest prowadzone w ramach podstawowego rachunku bankowego **WYNAJMUJĄCEGO** w Banku PekaO SA I/O Szczecin - numer konta: 84 1240 3813 1111 0000 4379 3958
3. W razie nieterminowej zapłaty czynszu lub świadczeń i opłat niezależnych od właściciela, zaległości te podlegają spłacie wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie.

§ 8

1. Dla zabezpieczenia należności z tytułu najmu, w tym zwrotu kosztów usunięcia ewentualnych zniszczeń lokalu i wyposażenia, ustalona zostaje kaucja zabezpieczająca w wysokości 3-krotności miesięcznego czynszu, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia niniejszej umowy, która została wniesiona w dniu roku.



**Szczecińskie Towarzystwo
Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.**

ul. Bohaterów Getta Warszawskiego 1, 70-302 Szczecin • tel: 91 430 91 00, faks: 91 430 91 45 • e-mail: biuro@stbs.pl • www.stbs.pl

2. W razie opróżnienia lokalu kaucja podlega zwrotowi w kwocie odpowiadającej 3-krotności kwoty miesięcznego czynszu, obowiązującego w dniu jej zwrotu, po potrąceniu należności **WYNAJMUJĄCEGO** z tytułu najmu lokalu, określonych w ust. 1. Zwrot lub rozliczenie kaucji nastąpi w terminie miesiąca od daty opróżnienia, tj. przekazania protokołem zdawczo-odbiorczym lub komisyjnego przejęcia lokalu.

§ 9

Wyliczona zgodnie z § 8 kaucja w wysokości zł (słownie złotych:/100) wpłacona została na konto **WYNAJMUJĄCEGO**, co **WYNAJMUJĄCY** potwierdza.

WYDANIE LOKALU I JEGO EKSPLOATACJA

§ 10

NAJEMCY oświadczają, że akceptują stan w jakim lokal aktualnie się znajduje.

§ 11

1. Wydanie lokalu nastąpi w terminie do dnia roku i poprzedzone zostanie sporządzeniem protokołu, dokumentującego stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń. Protokół stanowić będzie załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
2. **WYNAJMUJĄCY** zastrzega sobie prawo przesunięcia terminu wydania lokalu w przypadku nie sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego z przyczyn leżących po stronie **NAJEMCÓW**.

§ 12

1. **WYNAJMUJĄCY** obowiązany jest wydać lokal w stanie przydatnym do omówionego użytku oraz zapewnić sprawne działanie istniejących urządzeń technicznych budynku, umożliwiających **NAJEMCOM** korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, zbiorczej anteny i innych urządzeń należących do wyposażenia lokalu lub budynku.
2. Do **WYNAJMUJĄCEGO** należy w szczególności:
 - 1) utrzymanie w należytym stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz jego otoczenia;
 - 2) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn z tym, że **NAJEMCÓW** obciąża obowiązek pokrycia szkód powstałych z jego winy lub osób wymienionych w § 2 niniejszej umowy;
 - 3) dokonywanie napraw w lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym **NAJEMCÓW**, a zwłaszcza:
 - a) napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, ciepłej wody bez urządzeń odbiorczych, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, telefonicznej oraz anteny zbiorczej w wyjątku osprzętu z zastrzeżeniem zapisów § 13, ust. 2 i 3;



**Szczecińskie Towarzystwo
Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.**

ul. Bohaterów Getta Warszawskiego 1, 70-302 Szczecin • tel: 91 430 91 00, faks: 91 430 91 45 • e-mail: biuro@stbs.pl • www.stbs.pl

- b) wymiany stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków kwalifikujących się do wymiany ze względu na zużycie będące następstwem zwykłej eksploatacji.

§ 13

1. **NAJEMCY** obowiązani są utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać Regulaminu Porządku Domowego.
NAJEMCY obowiązani są również dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku służące do wspólnego korzystania, w tym również otoczenie budynku.
2. **NAJEMCÓW** obciąża naprawa i konserwacja:
 - 1) podłóg i posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych;
 - 2) okien i drzwi;
 - 3) 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;
 - 4) kuchenki elektrycznej, innych urządzeń technicznych, w które wyposażony jest lokal, łącznie z ich wymianą;
 - 5) osprzętu, zabezpieczeń instalacji elektrycznej z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu telewizji kablowej;
 - 6) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
 - 7) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:
 - a) malowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów;
 - b) malowanie drzwi i okien, barierek i balustrad balkonowych, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu zabezpieczenia ich przed korozją. Kolor powłok malarskich elementów na zewnątrz lokalu należy uzgodnić z **WYNAJMUJĄCYM**.
3. Poza naprawami określonymi w ust. 2 **NAJEMCY** obowiązani są do naprawienia wszelkich szkód powstałych w lokalu lub budynku z ich winy lub z winy osób wymienionych w § 2 niniejszej umowy, jak również z winy osób za które **NAJEMCY** ponoszą odpowiedzialność, jak również usunięcia skutków zniszczenia urządzeń i instalacji znajdujących się w lokalu (w tym okien i drzwi) na skutek działania sił zewnętrznych lub osób trzecich (kradzież, dewastacja, itp.).

§ 14

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, **NAJEMCY** są obowiązani do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia. Jeżeli **NAJEMCY** są nieobecni albo odmawiają 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 **NAJEMCÓW** lub pełnoletnich osób wymienionych w § 2, **WYNAJMUJĄCY** jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia **NAJEMCÓW**. Z czynności tych sporządza się protokół.
3. **NAJEMCY** – po wcześniejszym uzgodnieniu – powinni 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 **NAJEMCÓW**.



4. Jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga, **NAJEMCY** są obowiązani 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.

§ 15

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. **NAJEMCY** zobowiązani są uzyskać pisemną zgodę **WYNAJMUJĄCEGO** na dokonanie zmian adaptacyjnych.
3. W przypadku wykonania jakichkolwiek prac z naruszeniem ust. 1 lub 2 **WYNAJMUJĄCY** może żądać przywrócenia stanu poprzedniego na koszt i ryzyko **NAJEMCÓW**, albo zatrzymać poczynione nakłady bez zwrotu ich wartości.
4. Wszelkie ulepszenia i modernizacje lokalu mogą być dokonywane tylko za pisemną zgodą **WYNAJMUJĄCEGO**.
5. Ulepszenia i modernizacje poczynione za pisemną zgodą **WYNAJMUJĄCEGO**, podobnie jak poczynione za pisemną zgodą **WYNAJMUJĄCEGO** zmiany adaptacyjne podlegają po ustaniu umowy najmu następującemu rozliczeniu według wyboru **WYNAJMUJĄCEGO**:
 - a. **WYNAJMUJĄCY** może poczynione przez **NAJEMCÓW** nakłady zatrzymać za zwrotem ich wartości uwzględniającej stopień zużycia według stanu na dzień opróżnienia lokalu, ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego powołanego przez **WYNAJMUJĄCEGO** lub
 - b. **WYNAJMUJĄCY** może żądać przywrócenia stanu poprzedniego, o ile przywrócenie stanu poprzedniego jest możliwe bez naruszenia substancji lokalu lub konstrukcji budynku na koszt i ryzyko **NAJEMCÓW**.
6. W przypadku poczynienia przez **NAJEMCÓW** ulepszeń, adaptacji, przebudowy lub modernizacji lokalu bez pisemnej zgody **WYNAJMUJĄCEGO**, **WYNAJMUJĄCY** może według własnego wyboru nakłady poczynione przez **NAJEMCÓW** zatrzymać bez zwrotu ich wartości lub żądać przywrócenia stanu poprzedniego na koszt i ryzyko **NAJEMCÓW**.
7. Zapisy ust. 3 i 6 niniejszego paragrafu nie wyłączają ani nie ograniczają odpowiedzialności odszkodowawczej **NAJEMCÓW** wobec **WYNAJMUJĄCEGO** za dokonywanie jakichkolwiek zmian lub ulepszeń lokalu niezgodnie z postanowieniami niniejszej umowy.

§ 16

1. Zmiany budowlane lub adaptacyjne w częściach wspólnych lub w 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, stolارce okiennej i elementach konstrukcyjnych budynku.
2. W przypadkach uzasadnionych wyjątkowymi okolicznościami **WYNAJMUJĄCY** dopuszcza możliwość dokonania zmian adaptacyjnych w częściach wspólnych lub konstrukcyjnych, z wyłączeniem zmian budowlanych. **NAJEMCY** zobowiązani są uzyskać zgodę pisemną **WYNAJMUJĄCEGO** na dokonanie zmian adaptacyjnych.
3. Zmiany poczynione za pisemną zgodą **WYNAJMUJĄCEGO** podlegają rozliczeniu na zasadach analogicznych jak określone w § 15 ust. 5 umowy. W przypadku wykonania zmian bez pisemnej zgody **WYNAJMUJĄCEGO** zastosowanie znajdą odpowiednio zapisy § 15 ust. 6 i 7 umowy.

§ 17



**Szczecińskie Towarzystwo
Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.**

ul. Bohaterów Getta Warszawskiego 1, 70-302 Szczecin • tel: 91 430 91 00, faks: 91 430 91 45 • e-mail: biuro@stbs.pl • www.stbs.pl

NAJEMCY zobowiązani są wykorzystywać lokal wyłącznie na cele mieszkaniowe.

§ 18

NAJEMCOM nie wolno bez pisemnej zgody **WYNAJMUJĄCEGO** oddawać całości ani części lokalu w najem, podnajem lub do bezpłatnego używania osobom trzecim.

§ 19

WYNAJMUJĄCY nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy **NAJEMCÓW** wniesione do lokalu.

§ 20

1. **NAJEMCY** są obowiązani składać **WYNAJMUJĄCEMU** raz na dwa lata w terminie do dnia 31 maja danego roku, deklarację o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim oraz informować **WYNAJMUJĄCEGO** niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.
2. **NAJEMCY** obowiązani są na żądanie **WYNAJMUJĄCEGO** przedstawić zaświadczenie właściwych miejscowo urzędów skarbowych o wysokości dochodów uzyskanych przez niego oraz przez osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania.
3. W razie złożenia przez **NAJEMCÓW** w deklaracji oświadczeń niezgodnych z prawdą, **WYNAJMUJĄCY** wypowiada umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia. Po rozwiązaniu umowy osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego jest obowiązana płacić **WYNAJMUJĄCEMU** miesięczne odszkodowanie za korzystanie z lokalu w wysokości 200% czynszu miesięcznego, jaki płaciłaby, gdyby umowa nie została rozwiązana.
4. W przypadku, gdy **NAJEMCY** nie złożą deklaracji w terminie, o którym mowa w ust. 1, **WYNAJMUJĄCY** może wypowiedzieć umowę najmu w części dotyczącej czynszu. W takim przypadku stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa.
5. W przypadku, gdy **NAJEMCY** wykażą w deklaracji dochody przekraczające wysokość określoną przepisami ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, lub w przypadku, gdy **NAJEMCY** uzyskali tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości, zastosowanie znajdują powszechnie obowiązujące przepisy prawa, w szczególności przepisy ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

CZAS OBOWIĄZYWANIA I ZAKOŃCZENIE UMOWY

§ 21

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony.
2. **NAJEMCY** mogą wypowiedzieć najem na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Za zgodą stron najem może być rozwiązany w każdym czasie.
4. Poza innymi przypadkami określonymi w powszechnie obowiązujących przepisach prawa uprawniających **WYNAJMUJĄCEGO** do wypowiedzenia umowy najmu, w tym w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, **WYNAJMUJĄCY** może w szczególności wypowiedzieć najem nie później niż na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli **NAJEMCY**:
 - 1) pomimo pisemnego upomnienia nadal:



**Szczecińskie Towarzystwo
Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.**

ul. Bohaterów Getta Warszawskiego 1, 70-302 Szczecin • tel: 91 430 91 00, faks: 91 430 91 45 • e-mail: biuro@stbs.pl • www.stbs.pl

- a) używają lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem lub zaniedbują obowiązki dopuszczając do powstania szkód lub niszczą urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców; lub
 - b) wykraczają w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali;
- lub
- 2) są w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, co najmniej za trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia najmu i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności;
- lub
- 3) wynajęli, podnajęli albo oddali lokal lub jego część do bezpłatnego używania bez pisemnej zgody **WYNAJMUJĄCEGO**.
5. Wypowiedzenie umowy przez którąkolwiek ze stron wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
WYNAJMUJĄCY ponadto powinien określić przyczynę wypowiedzenia.
6. Z zastrzeżeniem postanowień § 20 ust. 3 umowy, po ustaniu umowy najmu użytkownik lokalu jest zobowiązany płacić **WYNAJMUJĄCEMU** co miesiąc odszkodowanie za korzystanie z lokalu w wysokości określonej przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat **WYNAJMUJĄCY** może żądać od **NAJEMCÓW** odszkodowania uzupełniającego.

§ 22

Po ustaniu umowy najmu (wskutek wypowiedzenia, rozwiązania za porozumieniem lub jej wygaśnięcia) **NAJEMCY** są obowiązani wydać lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi, po uprzednim ich odnowieniu i dokonaniu obciążających go napraw umożliwiających oddanie lokalu kolejnemu najemcy w stanie zdatnym do umówionego użytku i niepogorszym w terminie 14 dni od daty ustania umowy.

§ 23

Przy zwrocie lokalu strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy, szczegółowo opisujący stan techniczno-użytkowy oraz stopień zużycia lokalu i jego wyposażenia, w stosunku do stanu wynikającego z protokołu, o którym mowa w §11.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 24

Do spraw nie uregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy o i zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

§ 25



**Szczecińskie Towarzystwo
Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.**

ul. Bohaterów Getta Warszawskiego 1, 70-302 Szczecin • tel: 91 430 91 00, faks: 91 430 91 45 • e-mail: biuro@stbs.pl • www.stbs.pl

1. Opłaty związane z zawarciem niniejszej umowy lub jej zmianą ponoszą **NAJEMCY**.
2. Zmiany umowy dla swej ważności wymagają formy pisemnej.

§ 26

Wszelkie spory wynikające na tle postanowień niniejszej umowy rozstrzygać będzie właściwy rzeczowo sąd powszechny z siedzibą w Szczecinie.

§ 27

Niniejsza umowa oraz dane osobowe w zakresie imienia i nazwiska strony, z którą Szczecińskie TBS zawarło umowę, stanowią informację publiczną w rozumieniu art. 1 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej i podlegają udostępnieniu na zasadach i w trybie określonym w ww. ustawie.

§ 28

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymują **NAJEMCY** i jeden **WYNAJMUJĄCY**.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCY:



**Szczecińskie Towarzystwo
Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.**

ul. Bohaterów Getta Warszawskiego 1, 70-302 Szczecin • tel: 91 430 91 00, faks: 91 430 91 45 • e-mail: biuro@stbs.pl • www.stbs.pl

